

Сафонов Эдуард Евгеньевич
к.ю.н., доцент, УВО «Университет
управления «ТИСБИ», г. Казань

Другова Диана Юрьевна,
Студент, УВО «Университет
управления «ТИСБИ», г. Казань

ЭЛЕМЕНТЫ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Аннотация: наиболее распространенным способом приобретения новых квартир по адекватной (разумной) цене на российском рынке сегодня, является заключение договора участия в долевом строительстве. Статья посвящена правовым проблемам, связанным с участием в долевом строительстве многоквартирных жилых домов. В настоящее время существует множество различных взглядов на правовую природу и квалификацию договора участия в долевом строительстве в системе гражданско-правовых договоров. На основе проведенного анализа определяются его характерные признаки, элементы из которых состоит договор и их специфические особенности.

Ключевые слова: договор долевого участия, застройщик, долевое строительство, многоквартирные дома

Традиционно в научной литературе выделяют классический тандем из следующих элементов договора: стороны, предмет, цена (для возмездного договора), срок, форма и содержание.

В возмездном договоре участия в долевом строительстве также стоит выделить аналогичные элементы, то есть его стороны, предмет, цену, срок, форму и содержание.

Как уже упоминалось в настоящей работе ранее, сторонами договора являются специфические субъекты, именуемые застройщиком и участник долевого строительства (дольщик).

Однако касаясь предмета договора в отечественной науке существует различные способы толкования, поскольку ГК РФ не содержит легального определения того, что же является предметом договора.

Например, Д.И. Мейер под предметом договора понимал "...право на чужое действие, и притом действие возможное физически и нравственно".

А.М. Гуляев писал: "Предметом обязательства может быть только воля субъекта, проявляющаяся как действие положительное или воздержание от действия. Если закон и говорит, что "предметом договора (т.е. обязательства, из договора вытекающего) могут быть или имущества, или действия лиц", то выражение это может быть понимаемо лишь в том смысле, что обязательство или сводится к установлению известного права на имущество, или проявляется в деятельности лица безотносительно к тем последствиям, какие могли бы отразиться на имуществе; но в обоих случаях речь идет о действии лица, о проявлении его воли" [4].

Современные ученые в области гражданского права также не пришли к единому мнению в отношении предмета договора долевого участия.

Бушмарина Н.В. склоняется к тому, что предметом договора долевого участия в строительстве является определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства

Позиция Буш Мариной Н.В. вполне объяснима, ведь законодатель сам прямо предусмотрел данное условие в качестве существенного для договора долевого участия [3].

Более интересной является позиция Ершова О.Г. по поводу двойной составляющей предмета договора участия в долевом строительстве.



По его мнению, это материальный объект в виде вновь построенной недвижимости, причем не всего здания, а лишь его части и действие застройщика, по строительству недвижимости до состояния готовности, а также предоставления объекта дольщику пропорциональной той части, которую он оплатил [5].

Представляется, что предмет договора долевого участия многоквартирного жилого дома не может включать лишь материальный объект, так как анализ определения, указанного в законе, позволяет отметить, что в его предмет включаются также действия застройщика по возведению и предоставлению квартиры дольщику, а также действия дольщика по оплате договора и действие по принятию квартиры.

Такой элемент договора участия в долевом строительстве, как цена является для законодателя особенным, поскольку он выделил его в отдельную пятую статью Закона о долевом участии. Среди особенностей, которые выделил законодатель в данной статье необходимо выделить следующие:

Право на изменение цены договора исключительно по соглашению сторон только лишь после заключения договора долевого участия и только лишь в том случае, если договором предусмотрена возможность такого изменения, а также те случаи и условия, при которых изменение цены договора возможно;

Уплата цены договора после государственной регистрации договора.

Следующим важным элементом договора участия в долевом строительстве является срок договора. Если быть точнее, то срок передачи объекта долевого строительства.

Более подробно о сроке говорится в статье 6 Закона о долевом участии. Так в пункте 1 данной статьи закреплена обязанность застройщика передать дольщику объект долевого строительства не позднее того срока, который предусмотрен договором, и закреплено требование единого срока передачи объектов долевого строительства для всех его участников.

До вступления в силу Закона о долевом участии, застройщики намеренно не включали в договор положения о сроках, впоследствии чего злоупотребляли этим и всячески «тянули» сроки передачи объекта.

Сейчас, когда наличие такого срока обязательно, застройщики стараются разумно оценивать свои возможности по строительству объекта и устанавливают срок со значительным запасом его передачи, ведь в законе не установлены минимальные и максимальные требования.

Несмотря на это, на практике, ситуации с нарушением сроков передачи квартир вовсе не редкость.

На этот случай, законодатель в пункте 3 статьи 6 Закона о долевом участии установил возможность изменить срок передачи объекта путем направления участнику долевого строительства соответствующей информации и предложения об изменении договора. Оно должно быть сделано не позднее двух месяцев до истечения указанного срока. Однако в статье не указано, какое количество раз можно продлевать сроки передачи объекта подобным образом, что может послужить поводом для злоупотребления застройщиком своих прав.

В тех случаях, когда дольщик все же отказывается от изменения договора или вовсе не дает ответ на предложение, застройщик вправе обратиться в суд с иском об изменении договора на основании пункта 2 статьи 452 ГК РФ.

Пункт 1 статьи 451 ГК РФ закрепляет возможность изменения или расторжения (если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа) договора при наличии существенного изменения обстоятельств. При этом изменение обстоятельств считается существенным, если обстоятельства изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Так, по делу N 33-3619/2017, которое рассматривалось Верховным судом Республики Якутия (Саха), решение суда первой инстанции об отказе в удовлетворении требований



застройщика о понуждении к подписанию дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве, было отменено. Разрешая дело по существу и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что истец не доказал наличие совокупности условий, предусмотренных ст. 451 ГК РФ, являющихся основанием для изменения условий договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома. Недостижение требуемого проектной документацией температурного режима грунтов в фундаментах основания объекта в результате оттайки грунтов, повлекшее просрочку в реализации проекта строительства в целом, не является основанием для понуждения ответчиков заключить дополнительное соглашение о переносе даты ввода в эксплуатацию жилого дома. Кроме того, суд указал, что данное обстоятельство не является форс-мажорным или непредвиденным.

Отменяя решение суда первой инстанции, и удовлетворяя исковые требования застройщика, апелляционный суд указал следующее: «Изменение температурного режима грунтов в фундаментах основания объекта являлось прогнозируемым обстоятельством, но в допустимых нормах. Между тем, не достижение требуемого проектной документацией температурного режима грунтов в установленные сроки, и как следствие, увеличение периода проведения соответствующих мероприятий по охлаждению грунтов, по их принудительному промерзанию в данном случае является исключительным обстоятельством, которое не зависит только от воли и действий человека и продолжительность которого нельзя с точностью предусмотреть в виду природно-климатических условий. Судебная коллегия полагает, что в данном случае изменение вышеуказанных обстоятельств является существенным, так как они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор был бы заключен на значительно отличающихся условиях в отношении срока завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию» [1].

Однако вышеупомянутый случай является достаточно редким примером изменения сроков договора долевого участия. Суды, как правило, не признают существенным изменением обстоятельств ни финансовый кризис в стране, ни уклонение снабжающей организации от подписания договора на подключение строящихся объектов к сетям водоснабжения на ранее согласованных условиях.

Стоит также отметить достаточный важный четвертый пункт Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости от 19.07.2017 (далее – Обзор практики по долевого строительству от 2017г.), который сформулирован следующим образом: «Уведомление застройщиком участника долевого строительства о переносе сроков строительства не влечет изменения сроков, предусмотренных договором участия в долевом строительстве. Для их изменения необходимо заключение застройщиком и участником долевого строительства соглашения, подлежащего государственной регистрации» [2]. Таким образом, Верховный суд Российской Федерации отметил, что обоюдного соглашения о переносе сроков будет недостаточно, и необходимо данное соглашение зарегистрировать в установленном порядке, а иначе оно будет считаться незаключенным.

Соответственно, при определении формы договора участия в долевом строительстве многоквартирных жилых домов необходимо, прежде всего, обратиться к нормам специального законодательства.

Так, пунктом 3 статьи 4 Закона о долевой участии установлено, что договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено этим Федеральным законом.

Письменная форма сделок более сложная в сравнении с устной и предусмотрена для большинства гражданско-правовых договоров.

Учитывая, что сделки с недвижимостью всегда относились и относятся к одним из значимых сделок, такая форма для данной категории вполне обоснована.



Как отмечается в юридической литературе, письменная форма сделок имеет ряд преимуществ: приучает участников гражданского оборота к порядку, точному выражению своей воли; лучше, чем устная форма, способствует выяснению подлинного содержания сделки (память человека всегда менее устойчива, нежели "память" того документа, в котором стороны письменно закрепят свою волю); наиболее точно закрепляет содержание сделки во времени; позволяет ознакомиться с условиями сделки непосредственно по тексту и убедиться в ее заключении; позволяет проверить подлинность документа и облегчает осуществление контроля за законностью сделки; дает возможность иметь несколько идентичных экземпляров документа, в которых воплощена сделка (для юридических лиц документирование юридических фактов является одним из важнейших условий правильного ведения дел, в частности учета: документирование необходимо для контроля за их деятельностью как со стороны учредителей и акционеров (участников), так и со стороны государственных органов); является преимущественным доказательством, свидетельствующим о содержании договора; приводит к рассмотрению проблем, о которых стороны и не догадывались бы при заключении договора в устной форме; предотвращает от преждевременного и необдуманного поведения, выполняет функцию подтверждения "серьезности намерений".

Пункт 2 статьи 434 ГК РФ, устанавливает возможность заключения письменного договора двумя способами. Первый способ - путем составления одного документа, подписанного сторонами. Второй способ - путем обмена письмами, телеграммами, телексами, телефаксами и иными документами, в том числе электронными документами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит со стороны по договору.

Однако, А.А. Маковская отмечает: «Необходимо признать то обстоятельство, что договоры, подлежащие обязательной государственной регистрации, всегда заключаются путем составления одного документа, подписанного сторонами».

Законом о долевом участии не закреплена норма, которая императивно обязывала бы нотариально удостоверить договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, однако застройщик и участник долевого строительства могут его удостоверить у нотариуса по собственному соглашению на основании подпункта 2 пункта 2 статьи 163 ГК РФ.

До 2005 года одним из самых больших рисков инвестора была ситуация, когда одна квартира в жилом доме продавалась дважды, а иногда и большее количество раз. Это происходило по причинам недобросовестного поведения застройщика – он продавал одно помещения несколько раз, при этом получая денежные средства от каждого.

Как правило, инвесторы узнавали о том, что на их квартиру претендует кто-то еще только тогда, когда начинали оформлять право собственности на квартиру, и далее возникала ситуация, когда они вынуждены были конкурировать друг с другом за данное имущество.

На сегодняшний день такие ситуации в прошлом, так как застройщик и дольщик заключают между собой письменный договор участия в долевом строительстве, который, в свою очередь, подлежит государственной регистрации в силу пункта 3 статьи 4 Закона о долевом участии.

Следующим и последним наиважнейшим элементом договора участия в долевом строительстве является его содержание. Содержание договора в контексте его элементного значения определяется именно как перечень прав и обязанностей сторон данного договора. Права и обязанности сторон договора долевого участия являются достаточно особенными и специальными.

Таким образом, элементы договора участия в долевом строительстве являются общими, однако содержание данных элементов позволяет нам осознать всю специфичность отношений долевого строительства.



Резюмируя вышеизложенное кратко продублируем все элементы договора участия в долевом строительстве многоквартирных жилых домов:

Стороны: застройщик и участник долевого строительства (дольщик);

Предмет: действия застройщика по созданию и передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства, действия участника долевого строительства по уплате договорной цены и действие по принятию готового объекта долевого строительства.

Цена: должна быть уплачена только после государственной регистрации договора и может быть изменена только по соглашению сторон в особых случаях;

Срок: должен быть определен датой или связан с наступлением события, но может быть изменен по соглашению сторон;

Форма: письменная;

Содержание: права и обязанности сторон.

Список литературы:

1. Апелляционное определение Верховного суда Республики Саха (Якутия) от 18.09.2017 по делу N 33-3619/2017 [Электронный ресурс] // URL: https://vs-jak.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=547066&delo_id=5&new=5&text_number=1&case_id=384120 (Дата обращения: 29.10.2023)

2. Апелляционное определение Верховного суда Чувашской Республики от 09.09.2015 по делу N 33-3531/2015 [Электронный ресурс] // URL: https://vs-chv.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=854476&delo_id=5&new=5&text_number=1&case_id=812728 (Дата обращения: 29.10.2023)

3. Бушмарина Н.В. О некоторых вопросах правового регулирования договора долевого участия в строительстве жилья // Актуальные проблемы гражданского, предпринимательского права, гражданского и арбитражного процесса: Межвузовский сборник научных трудов. – Самара. – 2005. - С. 196.

4. Ершов О.Г. О существенных условиях договора участия в долевом строительстве // Право и экономика. - 2007. - N 3. - С. 36.

5. Маковская А.А. Договор участия в долевом строительстве // Хозяйство и право. 2005. N 5 С. 26.

