

ПРОБЛЕМЫ И ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

И. Е. БЫКОВ,

студент ЮИ ВлГУ им. А. Г. и Н. Г. Столетовых,
помощник члена Совета Федерации РФ А. М. Синягина,
юрисконсульт Владимирского регионального отделения КПРФ

В настоящее время отношения, связанные с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов, регулируются нормами Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». По логике законодателя после принятия данного закона права участника в долевом строительстве (дольщика) существенным образом должны были быть защищены, но проблема так называемых «обманутых дольщиков» продолжает усугубляться: только в городе Владимире их насчитывается более 200 человек. Количество «обманутых дольщиков» постоянно растет вследствие прихода на рынок недвижимости недобросовестных застройщиков. Рассмотрим основные особенности и пробелы в законодательном регулировании ФЗ о долевом участии в строительстве.

В статье рассматриваются отличительные особенности договора долевого участия в строительстве от иных видов договоров, а также проблемы законодательного регулирования, связанные с недобросовестными застройщиками.

Ключевые слова: Строительство, долевое строительство, застройщик, ответственность за неисполнения обязательств, дольщик.

Keywords: Construction

1. Прежде всего, стоит сказать, что договор является консенсуальным, возмездным, двусторонним. Субъектный состав: застройщик - юридическое лицо (независимо от его организационно-правовой формы), имеющее в собственности или на праве аренды, на праве постоянного бессрочного пользования земельный участок, на котором будет осуществляться строительство. Участник долевого участия в строительстве (далее по тексту - дольщик) - физическое или

юридическое лицо. Если участником долевого участия в строительстве является гражданин, заказывающий жилое помещение, то данный договор становится потребительским и на него распространяются нормы ФЗ «О защите прав потребителей», если же заказывается нежилое помещение, то он таковым не является. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такового.

2. Предмет и существенное условие договора. Предмет договора - это существенное условие договора. Им является объект долевого строительства в соответствии с ПСД, предмет должен быть подробно описан (местонахождение дома, планировка и т.д.). Срок передачи объекта строительства - это существенное условие. Передача объекта долевого строительства оформляется актом сдачи-приемки, подписываемым застройщиком и дольщиком. Цена, срок

и порядок ее уплаты - существенное условие. Договор может содержать в себе порядок и условия изменения цены. Несвоевременная уплата цены договора является основанием для взыскания с дольщика неустойки в размере ставки рефинансирования в субъекте РФ, в котором осуществляется застройка. Объект долевого строительства должен соответствовать ПСД, техническим нормам и регламенту, в случае неисполнения в пределах гарантии обязательств передать качественный объект дольщик вправе потребовать от застройщика: а) безвозмездного устранения недостатков в разумные сроки; б) соразмерного уменьшения цены договора; в) возмещения своих расходов на устранение недостатков. Если перечисленные требования в разумный срок не удовлетворены, то дольщик вправе потребовать расторжения договора и возврата уплаченных денежных средств в полном размере, а также компенсации понесенных убытков.

3. Пробелы в законодательном регулировании. Основной проблемой долевого строительства являются незаконные схемы, которые используются недобросовестными застройщиками, к примеру, махинации с векселями и предварительными договорами. Сначала гражданину после осмотра строящегося объекта предлагают заключить предварительный договор купли-продажи с включением в него пункта об обязательстве застройщика по окончании строительства продать выбранную квартиру путем заключения еще одного соглашения, на этот раз основного. После этого контрагенту объясняют, что строительство невозможно продолжать, не имея на это денег. Предварительный договор для этих целей не подходит, поэтому гражданина подталкивают на заключение договора купли-продажи векселя на сумму объекта в новостройке, с помощью которого застройщику фактически одалживаются деньги

на строительство. Риски подобной вексельной системы связаны с невыполнением застройщиком всех своих обязательств перед органами власти, что в конечном итоге может вылиться в отказ в регистрации права собственности на построенные квартиры, без чего невозможна их передача покупателю. Другая схема обмана дольщика выглядит следующим образом: до получения разрешения на строительство строительные фирмы собирают с граждан деньги под беспроцентные займы, а после получения разрешения на строительство новацией прекращают обязательства по договору займа и уплаченную денежную сумму переводят в счет основного обязательства по уже заключенному договору долевого участия в строительстве. Нельзя не сказать, что от подобных схем законодательство никак не защищает граждан и организации. Подобные сделки, прикрывающие привлечение средств для участия в долевом строительстве, являются притворными (ст. 170 ГК РФ), а уплаченные средства являются неосновательным обогащением. Меры, которые необходимо принять, чтобы раз и навсегда решить проблемы обманутых дольщиков, следующие:

1. В качестве застройщика должны привлекаться лишь крупнейшие компании с уставным капиталом более миллиона рублей, которые могут гарантировать возмещение всех убытков в случае ненадлежащего исполнения обязательств застройщиком. Сейчас же компания с уставным капиталом в 10 тысяч рублей может стать застройщиком, в результате чего риск неисполнения обязательств значительно повышается.

2. Администрация, которая заключает договор с застройщиком и выделяет застройщику земельный участок под строительство, должна нести солидарную ответственность перед дольщиками по результатам окончания строительства.

ЛИТЕРАТУРА

1. Козлова Е.Г. «Ответственность сторон по договору долевого участия в строительстве и случаи его расторжения» // *Налоги*. 2009. №41. С. 14-17;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. №14-ФЗ (в ред. от 28.12.2011 г.) // *Собрание законодательства Российской Федерации*, 29.01.1996, №5, ст. 170;
3. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 04.02.2010 по делу № А05-6059/2009 // СПС «Консультант Плюс».