

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Ховралева Елена Владимировна

студентка, СГАСУ, г. Самара

E-mail: collibre@mail.ru

Фролов Анатолий Михайлович

канд. экон. наук, СГАСУ, г. Самара

E-mail: collibre@mail.ru

Наиболее приемлемой формой финансирования жилищного строительства в условиях изменения экономической ситуации в стране является использование так называемого договора долевого участия в строительстве. При этом, данная форма отношений, развивающаяся с начала 90-х годов, обладает рядом преимуществ в сравнении с прямой покупкой жилья на первичном и вторичном рынках – это:

- поэтапная оплата;
- затраты на приобретение жилья при долевом участии, как правило, ниже рыночной стоимости готового жилья на 10-30%;
- возможность учета интересов дольщика при планировке жилого помещения.

Для застройщика же договор долевого участия в строительстве также представляет значительный интерес, чем и объясняется его практическая распространенность, так как позволяет эффективно аккумулировать средства большого количества инвесторов. Объединяя разные по величине вклады частных лиц, застройщику удается сформировать достаточные для строительства финансовые активы.

Таким образом, долевое участие в строительстве вышло на первый план по сравнению со всеми иными формами финансирования строительства жилья:

такими, как долгосрочное и краткосрочное банковское кредитования, ипотечное кредитование и т.д.

Федеральный закон от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» устанавливает единый порядок заключения, изменения и расторжения договора об участии в долевом строительстве, регламентирует некоторые существенные условия, при отсутствии которых договор считается незаключенным [1, с. 12]. Определяет императивные нормы, регулирующие правоотношения между застройщиками и участниками долевого строительства, вводит жесткие требования к застройщикам, предусматривает меры ответственности для участников договора об участии в долевом строительстве.

В связи с постоянным повышением цен на жилье в настоящее время наиболее популярно среди граждан становится приобретение жилья через финансовое участие в строительстве жилых домов. Юридическим оформлением таких отношений являются заключаемые гражданами с юридическими лицами договоры о долевом участии в строительстве либо договоры с иным названием, но во всех случаях результатом таких правоотношений является передача гражданам квартир после окончания строительства дома.

Прежде всего, отметим, что договор долевого участия в строительстве прямо не предусмотрен нормами Гражданского кодекса, а правоприменительная практика по данному вопросу крайне противоречива.

Суть же такого договора заключается в обмене денежных средств дольщика на объект недвижимости (как правило, квартира в многоквартирном доме), который в момент заключения договора еще не существует, а создается организацией-застройщиком. Денежные средства дольщика при этом

используются на оплату его строительства в течение определенного периода времени.

Договор долевого участия в строительстве является договором смешанного типа, поскольку он включает в себя элементы нескольких видов договоров, таких как [2, с. 18]:

- договор строительного подряда: подрядчик по заданию застройщика обязуется построить объект недвижимости, а дольщик вносит средства на строительство части этого объекта;
- договор оказания возмездных услуг: дольщик поручает застройщику оказать услуги по организации строительства квартиры и оплатить их, а застройщик обязуется совершить эти услуги в сроки и в порядке, определенных в договоре;
- договор простого товарищества: дольщики вкладывают свои денежные средства для достижения единой цели и поручают застройщику выполнение определенных действий в своих интересах;
- договор купли-продажи: застройщик создает для дольщика объект недвижимости и передает его за плату в собственность по окончании строительства, также договор долевого участия в строительстве подлежит обязательной государственной регистрации, как и договор купли-продажи недвижимого имущества.

В отличие от многих договоров договор долевого участия в строительстве не может быть исполнен в момент заключения, поскольку для достижения требуемого результата следует затратить определенное время на выполнение работы.

В целях защиты прав дольщика в заключаемом договоре долевого участия в строительстве жилья должны быть предусмотрены ниже обозначенные конкретные условия, т.к. при изучении конкретных договоров долевого участия

в строительстве позволяет сделать вывод о том, что стороны договора, как правило, подходят к заключению договоров и определению предмета договора юридически недостаточно грамотно. Из текстов заключенных договоров зачастую неясно, какое конкретное помещение передается, какова его площадь, на каком этаже, поэтому такие договоры могут привести к спорам. Поэтому в договоре должны быть прописаны конкретно следующие условия [2, с. 31]:

- географические, геометрические, качественные и иные характеристики, индивидуализирующие строящуюся квартиру;
- фиксированная цена квартиры, или, в крайнем случае, понятный, исключающий многозначность порядок ее формирования и изменения;
- календарный график внесения средств дольщиком на строительство квартиры и оплату услуг застройщика – в пределах установленной цены.

Все вышеперечисленные признаки должны составлять предмет договора, чтобы в случае возникновения спора, квартира была индивидуализирована. И до введения закона была проблема с индивидуализацией предмета договора. Но и в настоящее время спорным остается вопрос о том, можно ли с достаточной степенью определенности идентифицировать объект, который еще не существует, но должен быть создан. Верховный суд Российской Федерации в «Обобщении практики рассмотрения судами Российской Федерации дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов» (от 19.09.2002г.) указал, что «в силу ст.554 ГК РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

К сожалению, в настоящее время в силу разных обстоятельств в заключаемых договорах о долевом участии в строительстве жилья такие жесткие условия не предусматриваются, что часто приводит к незапланированным финансовым затратам дольщика и/или к изменению качественных характеристик квартиры.

На данный момент все риски, связанные со строительством объектов недвижимости, Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» полностью возложены на застройщика, дабы сделать деятельность застройщика «прозрачной» для потенциальных инвесторов и контролирующих органов.

На основании анализа положений Закона № 214-ФЗ можно выделить основные положения, являющиеся новшеством в законодательстве на рынке строительства недвижимости [2, с. 43]:

1. введены строгие требования к документации и финансовым показателям застройщика, который вправе привлекать денежные средства инвесторов для строительства объектов недвижимости;
2. определен вид договора, заключаемый между участниками долевого строительства с установлением существенных условий, без указания которых договор считается незаключенным,
3. законом установлена обязанность включать в договор положение, конкретизирующее срок передачи объекта недвижимости непосредственно самому инвестору по акту передачи;
4. установлены особенности рекламы строящихся объектов недвижимости;
5. закреплена обязанность застройщика обнародовать проект строительства с введением в оборот нового документа - «проектная декларация»;

6. установлен перечень информации о застройщике и проекте строительства, представление которой по требованию заинтересованного лица является обязанностью застройщика;
7. введена государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве и договоров уступки прав по указанным договорам;
8. установлен начальный срок, с которого застройщик вправе заключать договоры долевого участия в строительстве;
9. закреплено требование о целевом использовании денежных средств, привлеченных застройщиком;
10. включена норма, распространяющая законодательство о защите прав потребителей на инвесторов – граждан, участвующих в строительстве не в предпринимательских целях;
11. регламентирована ответственность застройщика перед инвестором при невыполнении обязательств;
12. введен минимальный гарантийный срок на объект недвижимости, в течение которого инвестор вправе предъявить требования к качеству объекта недвижимости;
13. определен момент перехода риска случайной гибели объекта недвижимости.

В целом Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» упорядочил привлечение средств граждан в долевое строительство, а также повысил защищенность граждан от недобросовестных застройщиков. Заключая такой договор, зная все нюансы, описанные выше, его юридического обоснования гражданин теперь может рассчитывать на то, что в итоге он станет обладателем интересующего его объекта недвижимости либо, в крайнем случае, обезопасит себя от финансовых потерь.

Список литературы:

1. Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30 декабря 2004 года 214-ФЗ-М., М.: Проспект, 2007. - 76 с.
2. Афолина А.В. Практическое применение Жилищного кодекса РФ и ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" [Текст] / А.В. Афолина. - Альфа-Пресс, 2005. - 175 с.