

*Боев В.М.,
Заслуженный юрист Российской Федерации
Заведующий кафедрой информационного права и правоведения,
доктор юридических наук, профессор,
Санкт-Петербургский государственный
университет аэрокосмического приборостроения России
г. Санкт – Петербург
Веретельникова Т.А.,
Студент магистратуры
2 курс, факультет «юридический»
Санкт-Петербургский государственный
университет аэрокосмического приборостроения России
г. Санкт - Петербург*

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ СМЕНЕ ЗАСТРОЙЩИКА

***Аннотация:** В статье рассмотрены ситуации, когда застройщик неспособен завершить строительство многоквартирного дома и права на объект незавершенного строительства передаются иному лицу, которое осуществляет завершение строительства многоквартирного дома. Автор исследует вопрос о том, необходимо ли, чтобы участники долевого строительства финансировали завершение строительства многоквартирного дома.*

***Ключевые слова:** жилищное право, участники долевого строительства, застройщик, многоквартирный дом.*

***Annotation:** The article is dedicated to situations when the developer is incapable of finishing the building of an apartment house and the object of unfinished building is sold to another company which finishes building the apartment house. The*

author researches the question whether the participatory shareholders have to pay for the finishing of the building.

***Key words:** housing law, participatory shareholders, developer, apartment house.*

В условиях рыночной экономики, как известно, достаточно регулярно происходят кризисы, спад производства, в результате чего субъекты предпринимательской деятельности нередко достигают состояния неспособности исполнить свои обязательства перед должниками.

Долевое строительство представляет собой деятельность, в ходе осуществления которой застройщик привлекает денежные средства физических и юридических лиц для создания объектов недвижимости, в частности многоквартирных домов.

Необходимо отметить, что в настоящее время учёные по гражданскому праву по разному относятся к существованию долевого строительства в российском законодательстве. Так, по мнению исследователя А. Абрамова долевое строительство является альтернативой при покупке жилья[2].

Одной из сфер, в которых подобные ситуации наиболее опасны, является сфера долевого строительства многоквартирных домов: так, в ситуации, когда экономическое положение застройщика ухудшилось настолько, что он неспособен завершить строительство многоквартирного дома и, соответственно, исполнить свои обязательства перед гражданами по договору долевого строительства по передаче им жилых помещений, права граждан-участников долевого строительства находятся под серьезной угрозой.

В таких случаях зачастую права на объект незавершенного строительства передаются иному лицу, которое осуществляет завершение строительства многоквартирного дома.

При этом возникает закономерный вопрос о том, за счет каких средств должно завершаться строительство многоквартирного дома: должно ли оно финансироваться лицом, приобретшим права на объект незавершенного

строительства, самостоятельно, или же необходимо, чтобы участники долевого строительства финансировали завершение строительства многоквартирного дома?

Стоит заметить, что наиболее распространенным ответом на данный вопрос является финансирование завершения строительства самими участниками долевого строительства. Однако, подобная практика представляется несправедливой, поскольку участники долевого строительства являются слабой стороной договора по отношению к застройщику – субъекту предпринимательской деятельности. Следовательно, не вполне верно возлагать на участников долевого строительства, как непрофессиональных субъектов, риск невозможности завершения строительства первоначальным застройщиком, перед которым дольщики уже исполнили свои обязательства в полном объеме.

Кроме того, возникает вопрос о том, какой должна быть судьба прав на жилое помещение тех участников долевого строительства, которые не внесли свою часть взносов на завершение строительства многоквартирного дома, участниками долевого строительства).

Возможно ли признание права собственности на квартиру за такими дольщиками, и если да, то не будет ли это являться нарушением прав остальных дольщиков, которые приняли участие в возмещении расходов на завершение строительства многоквартирного дома?

Судебная практика по вопросу о том, возможно ли признание права собственности на квартиру в объекте незавершенного строительства без возмещения расходов на завершение строительства многоквартирного жилого дома лицу, которое осуществляет достройку, является неоднозначной.

В Определении Верховного суда РФ от 4 июля 2017 г. по делу № 78-КГ17-32 выражена следующая позиция: право собственности на квартиру признать можно, если обязательства по договору долевого участия в строительстве дома дольщиком исполнены в полном объеме; при этом не допускается взыскание с дольщика расходов на завершение строительства в случае отсутствия

дополнительных соглашений к договору долевого участия в строительстве, регламентирующих данные расходы [1].

Однако большая часть судебной практики по данному вопросу складывается следующим образом: признать право собственности можно именно на долю в общей долевой собственности в не завершенном строительством объекте в виде квартиры, а не на конкретную квартиру.

Так, в Апелляционном определении Московского городского суда от 20.02.2017 по делу N 33-6449/2017, судом указано, что требования истца не подлежат удовлетворению, поскольку истец не претендует на идеальную долю в объеме незавершенного строительства, а требует признания права собственности на конкретную квартиру, однако объект не построен, в эксплуатацию не введен, регистрация права собственности на объекты незавершенного строительства - спорные квартиры не произведена; с учетом объема фактически построенного доля истца не может быть признана соответствующей квартире.

Таким образом, в соответствии с господствующей в судебной практике позицией, в случае, если участник долевого строительства не возместит свою часть расходов лицу, осуществляющему завершение строительства, неоконченного первоначальным застройщиком, такой дольщик имеет возможность признать право собственности только на долю в общей долевой собственности в не завершенном строительством объекте в виде квартиры, а не на конкретную квартиру.

При этом следует также учитывать, что в случае, если с учетом объема фактически построенного доля не будет достаточна для того, чтобы соответствовать квартире, то зарегистрировать право собственности на квартиру будет невозможно.

Фактически это говорит о невозможности защиты прав дольщика на жилое помещение без возмещения расходов на завершение строительства многоквартирного дома. Сложившаяся практика может быть обоснованной с экономической точки зрения, однако она не обеспечивает достаточного уровня гарантированности прав дольщика на жилое помещение[3].

Таким образом, представляется необходимым следовать позиции Верховного Суда РФ о возможности признания права собственности на квартиру в случае, если обязательства по договору долевого участия в строительстве дома дольщиком исполнены в полном объеме, поскольку такая позиция в наибольшей мере обеспечивает баланс интересов сторон, учитывая, что дольщик не является профессиональным субъектом предпринимательской деятельности и не должен, следовательно, нести риск неисполнения застройщиком обязательств по договору долевого участия в строительстве.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Определение Верховного суда РФ от 4 июля 2017 г. по делу № 78-КГ17-32 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2017. – № 8.
2. Абрамов А. Долевое строительство: история и практика / А. Абрамов // Жилищное право. - 2013. - № 2. - С. 10.
3. Черепанова О.С. К вопросу о соотношении интересов личности и государства // Юридическая наука и правоохранительная практика. - 2010. - № 2. - С. 18.