

*Монгуш Дозураш Мерген-ооловна,
магистрант 3 курса юридического факультета
Тувинского государственного университета*

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Аннотация: В статье раскрывается гражданско-правовая ответственность сторон при участии в долевом строительстве.

Ключевые слова: строительство, жилище, долевое строительство, участники, гражданско-правовая ответственность, договорная ответственность, противоправность, вина.

*Mongush Dozurash Mergen-oolovna,
3rd year undergraduate student of the Faculty of Law
Tuva State University*

CIVIL LEGAL LIABILITY OF THE PARTIES UNDER AGREEMENT OF PARTICIPATION IN SHARED CONSTRUCTION

Resume: The article reveals the civil liability of the parties when participating in shared construction.

Key words: construction, housing, shared construction, participants, civil liability, contractual liability, wrongfulness, guilt.

Гражданско-правовая ответственность участников долевого строительства основана на общих положениях норм гражданского права о договорной ответственности субъектов гражданско-правовых отношений, [1, 2] нормах Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в

долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закона об участии в долевом строительстве) [3] и т.д.

Отметим, что гражданско-правовая ответственность договорного типа относится к разновидности юридической ответственности и тесно связана с государственно-правовым принуждением, принятием мер гражданско-правовой ответственности, возложением на правонарушителя обременительных для него обязанностей организационного, имущественного и личного формата, этическим и юридическим осуждением (оценкой) неправомерных действий участника гражданского правоотношения [4, с. 366; 6, с. 228; 5, с. 227; 7, с. 173; 8, с. 77].

Необходимо подчеркнуть, что для договорной гражданско-правовой ответственности характерно: соблюдение гражданско-правового принципа предупреждения и пресечения гражданского правонарушения, восстановление первоначального положения, компенсация причиненного вреда, принятие мер имущественного характера, возложение обременительных обязанностей охранительного типа по возмещению причиненного вреда (ущерба, убытков), взысканию законной или договорной, штрафной или исключительной, зачетной или альтернативной неустойки, взыскание процентов, компенсация морального вреда.

Основанием гражданско-правовой ответственности является гражданское правонарушение, т.е. виновное (в случаях, предусмотренных законом, безвиновное) нарушение норм объективного и субъективного гражданского права, общих начал (принципов) и смысла гражданского законодательства, договорных условий и правовых обычаев.

Основными условиями гражданско-правовой ответственности являются: противоправность действий (бездействия), причинение

имущественного и/или неимущественного вреда (убытков), причинная связь между указанными явлениями, вина правонарушителя.

Представляется, что для правоприменителя и участников судебного спора весьма ценные разъяснения дал Пленум Верховного Суда РФ в своем Постановлении от 24 марта 2016 г. (ред. 07.02.2017) № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» [9]. Пленум, в частности, разъяснил, что отсутствие вины в неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательства доказывается должником (пункт 2 статьи 401 ГК РФ). Если должник несет ответственность за нарушение обязательства или за причинение вреда независимо от вины, то на него возлагается бремя доказать обстоятельства, служащие основанием для освобождения от такой ответственности, например, обстоятельств непреодолимой силы (п. 3 ст. 401 ГК РФ).

Пленум Верховного Суда РФ дал убедительные разъяснения относительно взыскания неустойки, процентов (ст. 395 ГК РФ), возмещения убытков, возникших вследствие прекращения договоров (ст. 393.1 ГК РФ), из-за наступления указанных в договоре обстоятельств (ст. 406.1 ГК РФ), ответственности за недобросовестное ведение переговоров (ст. 434.1 ГК РФ), неисполнения обязательства в натуре (ст. 396 ГК РФ).

Закон об участии в долевом строительстве содержит конкретные нормы ответственности сторон по договору участия в одноименном строительстве на всем протяжении действия этого договора, начиная с момента его заключения и заканчивая его исполнением. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения взятых на себя договорных обязательств виновная сторона договора обязана уплатить другой стороне штрафные неустойки (пени).

Участник долевого строительства вправе требовать от застройщика добросовестного исполнения своих договорных обязанностей, применять способы (меры) гражданско-правовой защиты и ответственности, включая

способы защиты и ответственности, предусмотренные законодательством о защите прав потребителей.

Согласно ст. 2 Закона об участии в долевом строительстве, лица, привлекающие денежные средства граждан для строительства в нарушение требований, предусмотренных данным законом, несут ответственность в соответствии с нормами гражданского законодательства Российской Федерации.

В ч. 3 ст. 3 Закона об участии в долевом строительстве констатируется, что при привлечении денежных средств населения для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на долевых началах в обход Закона об участии в долевом строительстве, без заключения договора об участии в долевом строительстве, потерпевшие лица вправе требовать не только возврата денежных сумм, выплаченных на строительство жилого дома, но и взыскание процентов (ст. 395 ГК РФ) в двойном размере от суммы этих средств и возмещения, помимо процентов, причиненных убытков.

При уклонении участника от подписания акта передачи возведенного объекта добросовестный застройщик освобождается от уплаты участнику неустойки (пени) (ст. 6 Закона об участии в долевом строительстве).

Застройщик обязан передать участнику возведенный объект долевого строительства, соответствующий по своему качеству условиям договора, проектной документации, техническим и градостроительным регламентам, в предусмотренный договором срок после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию.

За нарушение срока устранения недостатков возведенного объекта долевого строительства застройщик обязан выплатить гражданину – участнику неустойку (пеню) за каждый день просрочки (п. 1 ст. 23 Закона о защите прав потребителей).

Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае нарушения застройщиком срока

передачи строительного объекта более чем на два месяца (ст. 6 и 7 Закона об участии в долевом строительстве).

В свою очередь, участник долевого строительства вправе потребовать досрочного расторжения договора в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства недвижимого объекта при наличии обстоятельств, очевидно указывающих на то, что объект не будет передан участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося дома, включая необоснованное уменьшение общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения;

3) изменения целевого назначения общего имущества и (или) нежилых помещений объекта строительства;

4) в иных, предусмотренных законом случаях.

При этом застройщик обязан в течение предусмотренного законом срока возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами.

Если участником долевого строительства является гражданин, то проценты должны быть выплачены ему в двойном размере.

При одностороннем отказе застройщика от исполнения договора в случаях, предусмотренных п. 4 и 5 ст. 5 Закона об участии в долевом строительстве, застройщик обязан возвратить участнику гражданину (под угрозой уплаты процентов в двойном размере, ст. 395 ГК РФ) денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения (ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве).

Следует заметить, что применение мер гражданско-правовой ответственности к нарушителям договорной дисциплины по возведению и

предоставлению в собственность граждан объектов долевого строительства влечет за собой защиту их прав и законных интересов.

Список использованных источников и литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018, с изм. от 03.07.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.06.2019) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018, с изм. от 03.07.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
3. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 30.12.2020) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СПС КонсультантПлюс.
4. Алексеев С.С. Юридическая ответственность // С.С. Алексеев. Собрание сочинений: в 10 т. Т. 3: Проблемы теории права: курс лекций. – М.: Статут, 2010. – 781 с.
5. Байтин М.И. Сущность права (современное нормативное правопонимание на грани двух веков) / М.И. Байтин. – 2-е изд., доп. – М.: Норма, 2005. – 432 с.
6. Баринаева Е.В. Понятие, виды и формы гражданско-правовой ответственности за нарушение договорного обязательства / Е.В. Баринаева // Актуальные проблемы гражданского права: сборник статей. Вып. 6 / под ред. О.Ю. Шиловцова. – М.: Норма, 2003. – 432 с.
7. Хачатуров Р.Л. Общая теория юридической ответственности / Р.Л. Хачатуров, Д.А. Липинский. – СПб., 2007. – 950 с.

8. Штода И.С. Государственное принуждение в современной России: теоретико-правовое исследование: дис. ... канд. юрид. наук / И.С. Штода. – М., 2017. – 211 с.

9. О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24 марта 2016 г. (ред. 07.02.2017) № 7 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2016. – № 5.