

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

ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Аннотация: В статье раскрывается правовая природа договора участия в долевом строительстве.

Ключевые слова: договор, правовая природа, строительство, долевое строительство, участники, жилище.

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

LEGAL NATURE OF THE CONTRACT OF PARTICIPATION IN SHARED CONSTRUCTION

Resume: The article reveals the legal nature of the contract for participation in shared construction.

Key words: contract, legal nature, construction, shared construction, participants, housing.

Право каждого гражданина на жилище в соответствии с положениями части 1 и 2 статьи 40 Конституции Российской Федерации [1] является одним из важнейших составных частей социальных прав, охраняемых государством.

Призвано, что участие граждан в долевом строительстве способствует приобретению как жилых помещений так и иных объектов недвижимости.

Отметим, что с момента с принятия в 2004 году Жилищного кодекса Российской Федерации [4] уменьшилось число граждан, которые имеют право на получение государственного жилья.

В судебной практике из-за отсутствия в Гражданском кодексе Российской Федерации [2, 3] организационно-правовых форм участия в долевом строительстве использовались различные договоры, например договоры простого товарищества, договоры долевого финансирования либо инвестирования и т.д. Поэтому последние годы участились случаи мошенничества в сфере приобретения и строительства жилых помещений, появились различного рода факты обмана участников (заказчиков) долевого строительства, лжебанкротства застройщиков, множество перепродаж строящихся жилых помещений, и т.д.

К сожалению, Гражданский кодекс Российской Федерации не содержит института договора участия в долевом строительстве (договор продажи будущих квартир в многоквартирном доме с предварительной оплатой их стоимости), но его правовой режим формирует Закон об участии в долевом строительстве.

Согласно данному закону, граждане и юридические лица передают застройщику свои денежные средства на определенных договорных условиях в счет оплаты ещё не существующей части (доли) объекта недвижимости (квартиры в многоквартирном доме, иного объекта), а застройщик обязан передать в собственность участника возведенные в дальнейшем и принятые в эксплуатацию объекты долевого строительства в предусмотренном законом и договором порядке.

В целях более полного исследования правовой природы, типовой и видовой принадлежности договора участия в долевом строительстве, необходимо, на наш взгляд, исследовать правовой режим этого договора в сравнительно-правовом ключе в соотношении со смежными договорными формами.

В юридической литературе высказываются мнения о том, что договор участия в долевом строительстве относится к категории предварительных договоров либо договоров поручения, строительного подряда, займа, инвестиционных договоров, смешанных договоров, договоров простого товарищества [6, с. 9; 5, с. 8; 7, с. 180; 8, с. 12; 9, с. 8; 10, с. 50].

По утверждению проф. В.В. Витрянского, с позиции современного гражданско-правового понимания, договор «запродажи» входит в систему предварительных договоров [7, с. 189].

Отдельные исследователи относят данную договорную конструкцию к договору по оказанию возмездных услуг (гл. 39 ГК РФ «Возмездное оказание услуг»), в рамках которого исполнитель (юридическое лицо или индивидуальный предприниматель) обязуется выполнить определенные действия по обеспечению заказчика гражданина надлежащими жилищными условиями (жильем) на платной основе.

По нашему мнению, высказанные точки зрения нуждаются в дополнительном обсуждении и аргументировании.

Действительно, на первый взгляд, договор участия в долевом строительстве относится к категории договоров по оказанию возмездных услуг (гл. 39 ГК РФ), как и договоры поручения, перевозки, подряда, хранения, страхования, комиссии, агентирования и т.д.

Однако при этом не следует забывать отличительные признаки сравниваемых видов договорных конструкций: если результатом исполнения договора по возмездному оказанию услуг являются действия (деятельность) исполнителя в интересах заказчика (ст. 779–782 ГК РФ), то итогом исполнения договора долевого строительства застройщиком является возведенный (построенный) многоквартирный дом и/или иной объект недвижимости, конкретный объект долевого строительства (квартира в многоквартирном доме или иной объект, переданный в собственность участника (участников) договора на основе предварительного привлечения его (их) денежных средств

в обусловленные законом и договором порядке, сроки и размере (ст. 1, 4, 6, 8,12. 15.4 Закона об участии в долевом строительстве).

Иными словами, по договору участия в долевом строительстве речь идет не об осуществлении однотипных действий (деятельности) в течение определенного договором периода без создания объективизированного (овеществленного) результата этой деятельности в интересах заказчика, а о материализованном (овеществленном) объекте либо предмете, конечном результате исполнения договора – квартире, производственном помещении и пр., которые застройщик обязан построить и передать в собственность участнику долевого строительства за соответствующее денежное вознаграждение на согласованных договорных условиях в установленные законом и договором сроки и порядке. Сделанный вывод подтверждается диспозицией статей 1 и 4 Закона об участии в долевом строительстве.

Полагаю, что договор участия в долевом строительстве не относится к категории предварительных договоров, так как не отвечает качественным признакам этого вида договоров (ст. 429 ГК РФ). Заключение договора участия в долевом строительстве не требует совершения второго (так называемого основного) договора, так как сам договор участия в долевом строительстве является основным и по своему содержанию и форме не соответствует правовому режиму предварительного договора.

Договор участия в долевом строительстве является основным (единственным) договором, призванным содержать в себе все необходимые сведения о сторонах, условиях и содержании соглашения, включая существенные условия договора, его предмет, права и обязанности сторон, цену договора, срок его исполнения, ответственность сторон, порядок заключения, исполнения и прекращения договора, без заключения иных договоров, начинает действовать в обусловленный договором срок на согласованных условиях. В изложенной правовой ситуации нет необходимости заключения второго договора.

Таким образом, договор участия в долевом строительстве является одним из видов договора продажи недвижимости как договор продажи недвижимости на будущее с предварительной оплатой цены договора на условиях банковского счета эскроу в предусмотренные законом и договором порядке, сроки и размере.

Список использованных источников и литературы:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2014. – № 31. – Ст. 4398.
2. 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.
3. 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.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.07.2019) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 14.
5. Акчулпанова Е.Х. Правовое регулирование договора участия в долевом строительстве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Е.Х. Акчулпанова. – Казань, 2006. – 32 с.
6. Аполлонов А.О. Договор финансирования строительства жилья, заключаемый гражданами / А.О. Аполлонов, И.А. Еремичев, Э.Л. Страунинг. – М.: Щит-М, 2003. – 188 с.

7. Брагинский М.И. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. – М.: Статут, 2006. – 780 с.
8. Горбунова Е.Н. Правовое регулирование защиты прав участников долевого строительства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Е.Н. Горбунова. – М., 2014. – 28 с.
9. Дикун А.В. Договор участия в долевом строительстве: проблемы теории и правоприменительной практики: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / А.В. Дикун. – Ростов н/Д, 2011. – 31 с.
10. Квардонова Е.С. Правовые аспекты финансирования гражданами строительства жилья на долевой основе / Е.С. Квардонова. – М.: Ось-89, 2003. – 336 с.