

*Гладков Антон Александрович*

*студент магистратуры*

*2 курс, кафедра «Гражданское, Семейное право»*

*Санкт-Петербургский государственный экономический университет*

*Россия, г. Санкт-Петербург*

## **АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРИЗНАНИЯ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

*Аннотация:* В данной статье рассматриваются вопросы, связанные с признанием договора участия в долевом строительстве недействительным, а также правовые последствия.

*Ключевые слова:* объекты долевого строительства, договор участия в долевом строительстве, недействительность сделки, реституция.

*Gladkov Anton Alexandrovich*

*graduate student*

*2-year, department of «Civil, Family Law»*

*St. Petersburg State University of Economics*

*Russia, St. Petersburg*

## **TOPICAL ISSUES OF RECOGNITION OF PARTICIPATION IN SHARE CONSTRUCTION VALID**

*Resume:* This article discusses issues related to the recognition of an agreement on participation in shared construction as invalid, as well as legal consequences.

*Keywords:* shared construction objects, agreement on participation in shared construction, invalidity of a transaction, restitution.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации, право на жилье является неотъемлемой частью прав и свобод человека и гражданина. Одной из главных целей, стоящих перед государством, является обеспечение своего населения необходимым количеством жилья. Органы государственной власти, а также органы местного самоуправления обязаны создавать необходимые условия, стимулировать и поощрять жилищное строительство [1].

В современном российском обществе рынок недвижимости получает все большее развитие. Количество предложений о покупке нового жилья увеличивается, как и спрос на него со стороны граждан. Это обусловлено ведением социальной политики со стороны государства, направленной на развития рынка недвижимости.

В 2004 году, в Российской Федерации был принят Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее Федеральный закон о долевом строительстве). Данный нормативный правовой акт привнес в нашу страну новые возможности, связанные со строительством объектов долевого строительства [2].

Основная цель введения Федерального закона о долевом строительстве – это предоставление компаниям застройщиков возможности привлекать денежные средства у участников долевого строительства на строительство и возведение объектов долевого строительства. Другими словами, граждане инвестируют свои денежные средства на строительство своего будущего жилья.

Такая возможность по привлечению денежных ресурсов для строительства объектов недвижимости, несомненно, положительно сказалась на развитии рынка недвижимого имущества в целом, давая широкий простор застройщикам реализовывать планы по застройке районов и целых городов.

Основываются отношения, связанные с долевым участием в строительстве на основании договора об участии в долевом строительстве. В соответствии со ст. 4 Федерального закона об участии в долевом строительстве – одна сторона (застройщик) обязывается в установленные договором сроки возвести, ввести в

эксплуатацию, а также сдать объект долевого строительства другой стороне (участнику долевого строительства), а тот в свою очередь обязан уплатить установленную договором цену за работу проделанную застройщиком, а также принять объект долевого строительства.

Необходимо отметить, что под «объектом долевого строительства» понимается жилое или нежилое помещение, а также машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства.

Договор долевого участия в строительстве с одной стороны выступает основанием возникновения отношений между застройщиком и участником долевого строительства, а с другой стороны является гарантией исполнения сторонами своих обязанностей.

На практике нередки случаи, когда стороны нарушали условия договора, что несомненно приводило к недействительности договора участия в долевом строительстве. На наш взгляд, слабой стороной в данном договоре выступают участники долевого строительства. Об этом нам говорит как судебная практика, так и анализ субъектного состава.

Рассматривая застройщиков – это профессиональная организация, строительная компания, имеющая опыт в строительстве не менее трех лет, чаще всего обладающая большим штатом работников и серьезными материальными ресурсами, которые помогают им в достижении поставленных целей, в виде заработка прибыли.

Участники долевого строительства – это в основном простые граждане, которые инвестируют свои денежные средства для приобретения жилья. Чаще всего, данная покупка объекта долевого строительства является значительной в финансовом плане для них. Для участников долевого строительства всегда есть риск, что застройщик по разным причинам не выполнит условия договора долевого строительства по возведению многоквартирного дома, тем самым поставит дольщиков в тяжелое финансовое положение. Ведь оплата услуг застройщика обычно происходит на стадии, когда есть только проектная декларация будущего объекта долевого строительства, либо же, когда

построенный объект еще не введен в эксплуатацию, что запрещает использовать его в качестве жилья. Поэтому, на наш взгляд, более незащищенной стороной в отношении, связанных с долевым строительством выступают участники долевого строительства. Они, в прямом смысле рискуют своими денежными средствами.

Рассмотрим случаи, когда договор участия в долевым строительстве будет считаться недействительным. Одним из самых главных оснований признания любого гражданско-правового договора недействительным является отсутствие в договоре существенных условий [3, с.108]. В договоре участия в долевым строительстве, к существенным условиям относятся:

- цена договора, способы и сроки ее уплаты;
- определение объекта долевого строительства;
- срок передачи объекта долевого строительства участникам долевого строительства;
- наличие способов обеспечения исполнения обязательств застройщиком в договоре участия в долевым строительстве;
- гарантия, предоставляемая застройщиком на объект долевого строительства.

Отсутствие или нарушение данных условий в договоре участия в долевым строительстве ведет к тому, что данный договор будет считаться незаключенным [4, с.33].

Другими словами, это означает, что стороны данного договора, в случае нарушения вышеперечисленных условий имеют право на односторонний отказ от исполнения обязательств по договору участия в долевым строительстве. Подразумевается, что отказ от исполнения условий договора будет происходить во внесудебном порядке, по письменному заявлению одной из сторон.

Здесь следует отметить, что большинство споров между застройщиком и участником долевого строительства возникают по поводу сроков передачи объекта долевого строительства застройщиком участнику долевого строительства. Часто, застройщики указывают в проектной декларации срок окончания и передачи объекта долевого строительства, исчисляемый кварталом.

В законодательстве Российской Федерации нет указания на то, что данный срок должен исчисляться календарной датой. Без конкретной даты сдачи это приводит к затягиванию сроков застройщиком, что несомненно нарушает права участников долевого строительства.

Еще одно основание признания договора участия в долевом строительстве недействительным – это либо отсутствие, либо нарушение порядка государственной регистрации, которая закреплена в ст. 17 Федерального закона о долевом строительстве. Однако, отсутствие факты регистрации сделки не всегда означает, что договор не заключен. Практикой арбитражных судов выработан подход, согласно которому стороны договора, не прошедшие государственную регистрацию, все равно связаны согласованными в нем условиями.

Президиум Высшего Арбитражного Суда в Постановлении от 12.03.2013 года сформировал позицию. Рассматривалось дело, в котором юридическое лицо уступило свои права дольщика в пользу граждан по договору цессии, при этом ни сам договор участия в долевом строительстве, ни договор цессии не были зарегистрированы. Арбитражными судами в удовлетворении иска о включении их требования к застройщику-банкроту в реестр требований, о передачи жилых помещений было отказано, так как договор и соглашения является незаключенными, из-за того, что они не прошли государственную регистрацию.

Президиум Высшего Арбитражного Суда с позицией нижестоящих судов не согласился, посчитав, что названные договор и соглашения были исполнены сторонами за несколько лет до возбуждения дела о банкротстве таким образом, отказ нижестоящих судов является необоснованным [5].

Здесь, мы видим различный подход судов к вопросу регистрации договора участия в долевом строительстве, что порождает правовые коллизии.

Бычков А. А. считает, что фактическое исполнение сделок о долевом участии в строительстве и отсутствии сторон возражений по поводу неосуществления регистрации данный юридический порок не устраняют, поскольку приобретатель имущества без регистрации никакие права на него

получить не может. Тем самым, договор участия в долевом строительстве рекомендуется оформлять, в соответствии с законом, так как: во-первых, моментом возникновения взаимных прав и обязанностей сторон является момент его государственной регистрации, во-вторых право получения застройщиком денежных средств от участников долевого строительства, возникает с момента государственной регистрации [6, с.5].

Резюмируя, отношения в сфере долевого строительства нуждаются в доработке. Федеральный закон об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации требует дополнения, в части признания договора участия в долевом строительстве незаключенным.

#### **Использованные источники:**

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993. (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 № 6 – ФКЗ, от 30.12.2008 № 7 – ФКЗ, от 05.02.2014 г. № 2 – ФКЗ, от 21.07.2014 г. № 11 – ФКЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 04.08.2014.– № 31.– Ст. 4398.
2. Федеральный закон об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации от 30.12.2004 г. №214-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 03.01.2005. – № 1. – ст. 40.
3. Ершов О.Г. О существенных условиях договора участия в долевом строительстве / О.Г. Ершов // Право и экономика. – 2014. - №5. – с. 31-39.
4. Витрянский В.В. Существенные условия договора в отечественной цивилистике и правоприменительной практике / В.В. Витрянский // Вестник ВАС РФ. – 2013. – № 8. – с. 107-111.
5. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ № 17 «О

рассмотрении дел, связанных с участием в долевом строительстве» // Российская газета. - № 157 от 11.07.2012 г.

6. Бычков А.А. Не зарегистрирован, но должен исполняться / А.А. Бычков // ЭЖ-Эрист. – 2015. - № 10. – с. 1-8.