

*А.В. Сорокина  
Института права  
Тольяттинский государственный университет  
Россия, г. Тольятти*

**ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОГОВОРА  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

*Аннотация: в статье рассматриваются проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве.*

*Ключевые слова: договор; долевое строительство; многоквартирный дом; застройщик; эскроу-счет.*

*A.V. Sorokina  
Institute of Law  
Togliatti State University  
Russia, Tolyatti*

**PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF THE AGREEMENT OF  
PARTICIPATION IN SHARED CONSTRUCTION**

*Annotation: the article deals with the problems of legal regulation of the agreement on participation in shared construction.*

*Key words: contract; share building; apartment house; developer; escrow account.*

В настоящее время договор участия в долевом строительстве является самым популярным способом реализации прав граждан на жилище, закрепленных Конституцией РФ. Дальнейшее развитие данного договора в

законодательстве имеет первостепенное значение для решения жилищной проблемы в Российской Федерации.

Из курса теории государства и права известно, что правовое регулирование – это целенаправленное воздействие права на общественные отношения с помощью системы специальных юридических средств (механизма правового регулирования) в целях их упорядочения и развития в соответствии с объективными потребностями общества.

Под механизмом регулирования подразумевают систему специальных юридических средств, при помощи которых осуществляется правовое регулирование.

Соответственно, договор участия в долевом строительстве регулирует общественные отношения, связанные с приобретением гражданами жилья в еще не созданном объекте недвижимости у лица, являющимся профессионалом в сфере строительства (застройщика).

В настоящее время существует юридическая коллизия при определении ответственности застройщика за нарушения, допущенные им при возведении объекта недвижимости, при передаче объекта участнику долевого строительства, когда таким участником является физическое лицо (физические лица), приобретающее объект для собственных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской или иной деятельности.

В соответствии с ч. 9 ст. 4 214-ФЗ к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

Согласно п. 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» отношения, одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий

намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой – организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемые Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Таким образом, к данным отношениям применялись как нормы Закона о защите прав потребителей, так и нормы Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации, что делало ответственность застройщика перед дольщиком достаточно широкой, однако, в марте 2022 г. Правительством РФ принято два постановления, существенно ограничивающих ответственность застройщика перед участниками долевого строительства, которые и создали правовую неопределенность. Частично данная проблема была затронута во второй главе настоящей работы, однако сейчас мы рассматриваем указанное постановление с точки зрения проблем, которые создаются для правового регулирования.

Так, Постановление Правительства РФ от 23.03.2022 № 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» своим п. 2 установило, что к отношениям, связанным с передачей объекта долевого строительства участнику долевого строительства по договору, заключенному гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяются исключительно положения Федерального закона

«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с учетом особенностей, установленных настоящим постановлением – постановление ограничило возможность дольщика пользоваться правами, предоставленными ему законом о защите прав потребителей.

Ранее, если застройщик передавал физическому лицу (участнику долевого строительства) объект, качество которого не соответствовало условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям (ч. 1 ст. 7 214-ФЗ), то дольщик, в соответствии с Законом о защите прав потребителей и 214-ФЗ, по своему выбору мог потребовать от застройщика:

- безвозмездного устранения выявленных недостатков;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Теперь Постановлением установлено обязательное обращение дольщика с требованием к застройщику о безвозмездном устранении выявленных недостатков, и только в случае, если застройщик их не устранил, дольщик может обращаться с иными требованиями.

Также 26.03.2022 г. принято Постановление Правительства РФ № 479 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве», согласно которому существенно ограничились права дольщиков на взыскание с застройщика убытков, а также законной неустойки.

Необходимо ответить, что Правительство РФ уже издавало аналогичное по содержанию постановление в 2020 году: Постановление правительства РФ № 423 от 2 апреля 2020 года снимало обязанность с застройщика по уплате

неустойки участникам долевого строительства в случае задержки сдачи жилого дома за период с 02.04.2020 до 01.01.2021 г.

Обратимся к решению Октябрьского районного суда г. Екатеринбурга по делу № 2-778/2020 от 23 июля 2020 г. по делу № 2-778/2020:

Участник долевого строительства обратился в суд с иском, в котором просил взыскать с застройщика расходы по устранению недостатков отделочных работ в квартире, приобретенной им до ДДУ, неустойку по правилам 214-ФЗ и Закона о защите прав потребителей, штраф и компенсацию морального вреда по Закону о защите прав потребителей, судебные издержки.

Ответчик против исковых требований о взыскании неустойки возражал, ссылаясь на нормы Постановления правительства РФ № 423 от 02.04.2020 г., однако суд частично удовлетворил требования истца, в том числе и во взыскании неустойки, сославшись на то, что каких-либо особенностей исчисления неустойки, предусмотренной ст. 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» указанное Постановление не устанавливает [4].

Таким образом, уже в 2022 году законодатель учел данный «пробел» и устранил возможность применения закона о защите прав потребителей по требованиям, предъявляемым к застройщику, предусмотренным ст. 7 214-ФЗ, однако, проблемы в правовом регулировании остались: очевидно, что правоприменитель хотел на определенный период времени, в связи со сложившейся экономической и политической ситуацией обезопасить застройщиков от потери привлеченных на строительство средств, а также возможного банкротства с целью исполнения застройщиками взятых на себя обязательств по возведению объектов недвижимости, однако судебная практика складывается иным образом.

Так, в Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (2022), утвержденным Президиумом Верховного Суда РФ 12 октября 2022 г. в разделе «Разъяснения по вопросам, возникающим в судебной практике» указано, что

Постановление правительства № 442 от 23.03.2022 г., в т.ч. его п. 2, не содержит положений, которые прямо исключают возможность применения Закона о защите прав потребителей к отношениям по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства, т.к. в самом 214-ФЗ, нормами которого надлежит руководствоваться участникам общественных отношений по ДДУ согласно Постановлению, содержится ссылка на применение все тех же норм Закона о защите прав потребителей в части, не урегулированной этим федеральным законом [30].

Соответственно, создается правовая коллизия нормативных актов. С одной стороны, как было указано выше, правоприменитель хотел защитить застройщиков и обеспечить выполнение ими своих обязательств во избежание банкротства, с другой стороны, судебная практика продолжает защищать интересы граждан, участников долевого строительства, как потребителей, руководствуясь сложившейся практикой и подходом законодательства о потребителе как о более слабой, менее защищенной стороне в таких правоотношениях.

Той же самой позиции, еще до утверждения вышеуказанного Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 2 придерживался и Седьмой кассационный суд общей юрисдикции, указав в своем Определении от 08 сентября 2022 г. по делу № 8Г-12839/2022 о том, что по требованиям о взыскании неустойки за ненадлежащее исполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве положения данного Постановления Правительства РФ, примененные в споре судам апелляционной инстанции, применению не подлежали, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 21 апреля 2022 года отменил и направил дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Таким образом, при принятии указанного постановления, Правительством РФ не был создан надлежащий механизм правового регулирования уже сложившихся общественных отношений по договорам

участия в долевом строительстве, что породило не мало противоречий в судебных решениях, а также дальнейшую отмену таких решений судами вышестоящих инстанций. На тоже самое указывает автор Кирсанов А.Р. подчеркивая, что на практике удовлетворение повышенных требований дольщиков, первыми их заявивших, приводит застройщика если не к банкротству, то к проблемам с финансированием и нарушению сроков окончания строительства [3].

Соответственно, для обеспечения стабильной деятельности застройщиков во время нестабильной экономической ситуации, предлагается внести изменения в сам 214-ФЗ в котором следует указать, что, при совокупности определенных условий, Правительство РФ может издавать временные постановления, изменяющие характер ответственности сторон по договорам долевого участия в строительстве, и, в случае принятия такого постановления, сторонам надлежит пользоваться правилами, установленными этим постановлением за исключением части, неурегулированной правилами этого постановления.

Несмотря на все предпринимаемые меры проблемы в сфере участия в долевом строительстве существуют. Можно выделить такую проблему как просрочка исполнения обязательств со стороны застройщика, изменение проектной документации, заморозка объекта, некачественное строительство. Однако, как показывают события последнего месяца, геополитические проблемы создали самый негативный фон для дальнейшего развития ДДУ. Среди основных проблем, с которыми столкнулись застройщики, являются: нарушения сроков поставок строительных материалов, нарушение логистических связей, уход с российского рынка поставщиков импортных отделочных материалов, уход иностранных инвесторов, значительный рост цен на строительные материалы.

Данные проблемы решаемы, но требуют от застройщиков дополнительных денежных и временных инвестиций, поиска новых поставщиков материалов, создания новых производств, построения новых

бизнес-связей, что существенно скажется на конечной себестоимости строящихся объектов. Незнание перспектив построения бизнеса, необходимость перестройки имеющихся бизнес-процессов, существенное увеличение расходов на кредитование бизнес-проектов значительно сократят количество инвесторов юридических лиц.

Недоступность и удорожание стоимости ипотечного кредитования приведут к сокращению инвесторов-физических лиц. На сегодняшний день эксперты рынка недвижимости воздерживаются от предположений о перспективах развития рынка долевого строительства, а государство, имея возможность правового регулирования данной ситуации, должно дополнить действующее законодательство нормами, защищающими интересы всех участников рассмотренных отношений и, в большей мере, интересы инвесторов-физических лиц.

Еще одной из проблем правового регулирования является то, что в Федеральном законе № 214-ФЗ не прописаны многие моменты, связанные с обязательствами, которые вытекают из договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов. Как отмечает С.Г. Горбачев, «заключаемые на практике договоры часто содержат значительные недостатки, которые вызваны различным пониманием правовой природы сделки, желанием применить к нему нормы, регулирующие смежные договоры» [1] – проблема определения предмета договора участия в долевом строительстве подробно описана в первой главе настоящей работы, однако следует добавить, что неправильная разработка застройщиками договора участия в долевом строительстве путем смешения различных норм ГК РФ, относящихся к смежным договорам, приводит к тому, что на практике часть вопросов, которые должны были быть урегулированы таким договором, в действительности остается неурегулированными, т.к. существует риск признания отдельных пунктов договора недействительными в силу закона или путем судебного оспаривания.



Существует и обратная сторона данной проблемы: дольщики руководствуются ничтожными или оспоримыми условиями договора при взаимодействии с застройщиками, в связи с чем далеко не каждый участник долевого строительства прибегает к защите своих нарушенных прав, поскольку, в связи со сложностью природы данного договора, для обывателя бывает неочевидно, что недобросовестный застройщик при составлении договора участия в долевом строительстве применил нормы, регулирующие смежные общественные отношения.

Предполагается, что с целью разрешения данной проблемы, надлежит конкретизировать содержание 214-ФЗ и ГК РФ, в которых указать, какие положения смежных правоотношений не подлежат применению для договора участия в долевом строительстве.

Иголина Н.А., Ережипалиев Д.И. справедливо отмечают, что проблемы правоприменения в сфере строительства многоквартирных домов порождены не только несовершенством Закона об участии в долевом строительстве, нуждаются в доработке нормы градостроительного, земельного, жилищного законодательства.

Авторы указывают на то, что государственный строительный надзор нуждается в совершенствовании и расширении спектра своего действия путем контроля за соблюдением лицами, осуществляющими строительство малоэтажных жилых домов, требований технических регламентов и проектной документации [2].

Исходя из изложенного, можно сделать вывод, что несмотря на постоянные совершенствования законодательства в сфере участия граждан в долевом строительстве, в настоящее время в законодательстве по-прежнему присутствуют проблемы правового регулирования, вызывающие спорные моменты в судебной практике.

## Список используемой литературы

1. Горбачев С.Г. Правовая природа ДДУ объектов недвижимости и его место среди иных видов договоров // Адвокат. 2012. N 4. С. 12-18.
2. Игонина Н.А., Ережипалиев Д.И. Актуальные проблемы законодательного регулирования и правоприменительной практики в сфере долевого строительства // журнал «Законы России: опыт, анализ, практика», № 12, декабрь 2016 г., С. 4-9.
3. Кирсанов А.Р. Перспективы развития законодательства о долевом строительстве. –Консультационная компания «Ринкон-гамма» – Москва, 2018, с. 197-199.
4. Матвеева Е.С. Реалии рынка жилой недвижимости: влияние глобальных процессов, урбанизация и дигитализация // Жилищные стратегии. – 2018. – Том 5. – №0 4. – С. 485-500.