

Дунякова Наталья Владимировна,
Магистрант,
Ивановский государственный университет

ВОЗМОЖНОСТЬ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Аннотация: Предварительный договор долевого участия в строительстве – это соглашение, предметом которого является обязательство сторон, а именно застройщика и дольщика заключить между собой основной договор долевого участия на предварительном, в будущем на ранее оговоренных условиях.

Ключевые слова: предварительный договор, участие в долевом строительстве

Такой вид договора, как предварительный договор предусмотрен законодательством и регламентируется ст. 429 ГК РФ, но он не подразумевает по собой фактическое приобретение недвижимости, поэтому оплата по нему не может производиться.

В юридической литературе преобладает мнение о том, что сфера действия предварительного договора – это приготовление к заключению основного договора, который будет заключен в будущем.

Целью, которая ставится застройщиком при заключении предварительного договора долевого участия в строительстве, является получение вложений в проект. Часто предварительные договоры проходят стадию оформления еще на первоначальных этапах, а именно на стадии согласования и получения разрешительной первичной документации, потому что оформить договор долевого участия в строительстве невозможно из-за отсутствия необходимого для этого определенного набора документов.

Чаще всего участники предварительного договора участия в долевом строительстве стремятся связать друг друга путем включения в договор условия о задатке. Между тем в силу п. 1 ст. 38

О ГК РФ задаток передается лишь в счет причитающихся по договору платежей другой стороне. Но обязанность производить платежи возникнет только после заключения основного договора участия в долевом строительстве. Таким образом, при заключении предварительного договора участия в долевом строительстве исполнение основного договора нельзя обеспечить задатком. Так как основной договор, считается заключенным с момента государственной регистрации (ч. 3 ст. 4 Закона), т.е. нельзя обеспечить задатком обязательство, которого фактически еще нет.

Предварительные договоры содержат в себе обязательство стороны по заключению в будущем основного договора, на основании которого в определенный момент времени от одной стороны договора право собственности на объект недвижимости перейдет к другой стороне данного договора. К сожалению, далеко не всегда основной договор заключается и право собственности переходит контрагенту. Среди рисков покупки квартиры в рамках предварительного договора выделяются: возможности двойной продажи одной и той же квартиры, контролирурующие органы застройщика не осуществляют надзор за целевым использованием привлеченных денежных средств, сдача объекта строительства может быть отложена на неопределенный срок, граждане оказываются бесправными в судах, граждане не будут включены в единый Реестр пострадавших граждан, если объект не будет сдан в срок, стоимость квадратного метра может быть увеличена.



Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ ГК РФ // Доступ из СПС «Консультант Плюс». Ст. 429.
2. Брагинский, М.И. Договорное право. Книга первая: Общие положения / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский.- изд. 5-е, доп., стереотип.-М., 2002.- С. 231.

