

Дунякова Наталья Владимировна, Студент 2 курс магистратуры,
ФГБОУ ВО «Ивановский государственный университет»

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Аннотация: В настоящей статье анализируются существенные условия договора участия в долевом строительстве. В статье дан перечень условий, который должен содержать каждый договор участия в долевом строительстве. На сегодняшний день заключение договоров участия в долевом строительстве имеет положительные моменты: минимизация рисков для участников долевого строительства, так как их средства хранятся в банках на счетах эскроу, вытеснение с рынка ненадежных застройщиков, которые не отвечают установленным законом повышенным требованиям и не могут обеспечить соблюдение прав участников строительства. Применение договора долевого строительства имеет и отрицательные моменты: существует риск неполучения участником долевого строительства жилья в результате недобросовестных действий застройщика. Автор приходит к выводу, что регламентация существенных условий договора участия в долевом строительстве вопросов в настоящее время не требует существенных законодательных изменений, так как имеются соответствующие нормы, обеспечивающие права и законные интересы всех лиц, участвующих в договоре участия в долевом строительстве.

Ключевые слова: договор участия долевым строительстве, существенные условия договора, объект долевого строительства, залог, привлечение денежных средств, фактическая площадь объекта.

В Гражданском кодексе Российской Федерации определено, что каждый договор должен содержать существенные условия, договора участия в долевом строительстве не является исключением.

Существенные — это условия, которые должны быть обязательно согласованы сторонами для возникновения факта заключения сделки и появления соответствующих правовых последствий. Отсутствие существенного условия в договоре несет исключительно негативные последствия.

Существенными условиями договора участия в долевом строительстве жилья согласно ч. 4 ст. 4 Закона № 214-ФЗ являются сведения:

- об объекте строительства,
- о сроке передачи объекта участнику строительства,
- о цене сделки,
- о сроке и порядке уплаты цены сделки,
- о гарантийном сроке,
- о привлечении денежных средств участника строительства,
- иные условия, указанные в ч. 5 ст. 18.1 Закона № 214-ФЗ.

Объект долевого строительства — это жилое или нежилое помещение, машино-место. Все характеристики объекта договора долевого строительства, необходимые для осуществления в дальнейшем регистрации договора, постановки на государственный кадастровый учет, должны быть индивидуализированы и прописаны в договоре. В качестве соответствующих характеристик могут быть приведены, например, сведения о жилом здании, в котором расположен объект долевого строительства, информация о назначении помещения (жилое или нежилое), о площади объекта и т.д.



В Законе № 214-ФЗ в настоящее время не установлены предельные сроки передачи объекта строительства участнику долевого строительства, это можно объяснить невозможностью определения единых минимальных или максимальных периодов времени в каждом случае строительства жилья по договору долевого участия. Единственное, что определено в Законе - срок передачи объекта участнику строительства определяется в договоре долевого участия в строительстве и является единым для всех участников строительства.

По смыслу ст. 8 Закона о долевом строительстве именно получение разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию определяет начало течения срока передачи объекта участнику долевого строительства, нарушение которого влечет за собой ответственность, предусмотренную Законом об участии в долевом строительстве. Но истцам следует учитывать, что суд может отказать во взыскании с застройщика неустойки за нарушение срока передачи объекта, если установит, что по состоянию на начало периода просрочки, рассчитанной истцом, застройщик исполнил свои обязательства по передаче объекта: составил передаточный акт объекта или односторонний акт о передаче объекта, который истец не оспаривает (например, Определения Московского городского суда от 14.02.2019 N 4г-0979/2019 по делу N 2-1024/18, от 14.02.2019 N 4г-0977/2019 по делу N 2-1238/18).

Если истец подписал акт приема-передачи объекта, в котором указано на освобождение истцом застройщика от выплаты неустойки, вероятность принятия судом решения в пользу ответчика возрастает (например, Апелляционное определение Московского городского суда от 12.03.2018 по делу N 33-9301/2018).[1]

Правила определения цены сделки закреплены в Законе № 214-ФЗ: «Цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства» [2]

Относительно включения в иск требований о взыскании с ответчика убытков по оплате аренды (найма) жилья и других аналогичных требований (например, о взыскании оплаты коммунальных услуг, детского сада для ребенка, стоимости аренды нежилого помещения для хранения вещей истца) необходимо отметить следующее.

По мнению Верховного Суда РФ, если между просрочкой застройщика по передаче объекта долевого строительства, отсутствием у участника долевого строительства жилого помещения на праве собственности и затратами, понесенными участником по вынужденному найму жилого помещения, имеется причинно-следственная связь, основания для взыскания понесенных истцом расходов по найму жилого помещения имеются (например, Определение Верховного Суда РФ от 19.12.2017 N 18-КГ17-239). Аналогичная правовая позиция имеется и в практике Мосгорсуда (например, Апелляционное определение Московского городского суда от 12.02.2020 N 33-6313/2020). В другом случае Верховный Суд РФ направил дело на новое рассмотрение и пояснил, что суду следовало установить, когда квартира могла быть использована истцом для проживания, и с учетом этого обстоятельства определить наличие или отсутствие оснований для возмещения истцу убытков в виде расходов по найму квартиры (Определение Верховного Суда РФ от 04.09.2018 N 46-КГ18-38).

Моментом, обязывающим участника строительства заплатить застройщику, является государственная регистрация договора долевого строительства: «Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке». Если участник нарушает условия о порядке уплаты цены сделки, то застройщик вправе взыскать с него неустойку, размер которой установлен законом (1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации).



В договоре может быть указана стоимость всего объекта долевого строительства или формула расчета цены. Например, цена может определяться как произведение размера фактической площади объекта на цену одного квадратного метра площади объекта. Если частью квартиры являются лоджия, веранда, балкон или терраса, то цена может быть рассчитана с применением понижающего коэффициента.

Если застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу в уполномоченном банке, то эти средства перечисляются застройщику только после представления застройщиком разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

Качество передаваемого помещения должно соответствовать действующим градостроительным нормам, поэтому застройщик должен гарантировать соблюдение этого качества.

В договоре долевого строительства устанавливается гарантийный срок объекта строительства, который не может быть менее 5 лет.

Условиями привлечения денежных средств могут быть исполнение обязанности по уплате отчислений в компенсационные фонды или размещение таких средств на счетах эскроу.

Особенность договора долевого строительства состоит в автоматическом возникновении залога, который устанавливается в пользу участника долевого строительства в случае регистрации договора (ипотека - залог недвижимости – распространяется на земельный участок и здания на участке – объект долевого строительства). При государственном кадастровом учете объекта долевого строительства происходит прекращение права залога.

На сегодняшний день заключение договоров участия в долевом строительстве имеет положительные моменты:

- минимизация рисков для участников долевого строительства, так как их средства хранятся в банках на счетах эскроу,
- установление законодательных гарантий по обеспечению исполнения застройщиком своих обязательств,
- вытеснение с рынка ненадежных застройщиков, которые не отвечают установленным законом повышенным требованиям и не могут обеспечить соблюдение прав участников строительства.

Применение договора долевого строительства имеет и отрицательные моменты:

- цена объекта строительства в будущем может повыситься,
- существует риск неполучения участником долевого строительства жилья в срок, указанный в договоре,
- существует риск неполучения участником долевого строительства жилья в результате недобросовестных действий застройщика.

Таким образом, все необходимые к включению в сделку условия закреплены в Законе № 214-ФЗ, что обусловлено спецификой правовой природы отношений, возникающих при заключении договора долевого участия. Регламентация существенных условий договора участия в долевом строительстве вопросов в настоящее время не требует существенных законодательных изменений, так как имеются соответствующие нормы, обеспечивающие права и законные интересы всех лиц, участвующих в договоре участия в долевом строительстве.

Однако отдельные отрицательные последствия заключения таких договоров все же возникают, но их преодоление зависит от обеспечения застройщиком и участником долевого строительства своих обязательств надлежащим образом.



Список литературы:

1. Спор о взыскании с застройщика неустойки (пени) по договору участия в долевом строительстве (на основании судебной практики Московского городского суда) // Электронный журнал «Помощник адвоката», 2023.
2. Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. - N1 (часть 1), ст. 40.

