

Проблемы правового законодательного регулирования договора участия в долевом строительстве

Носаль Мария Сергеевна

Дальневосточный государственный университет путей сообщения»

Магистрант

Аннотация

В рамках настоящей статьи рассмотрен ряд остро стоящих перед населением проблем, возникающих в ходе правоотношений, складывающихся в процессе долевого строительства многоквартирных домов. В качестве правовой базы для исследования выступило действующее законодательство и правоприменительная практика. По результатам исследования приводится ряд возможных направлений для решения указанных вопросов.

Ключевые слова: договоры участия в долевом строительстве, объекты жилой недвижимости, правовая природа договора.

Problems of legislative regulation of the contract of participation in share construction

Nosal Maria Sergeevna

Far Eastern State Transport University"

Master student

Abstract

The article based on the analysis of current legislation and law enforcement practice deals with the topical issues in the sphere of protection of rights of citizens participating in share building of apartment houses. Suggests ways of solving them.

Keywords: contract of participation in shared construction, residential real estate, the legal nature of the contract.

Наибольшую популярность получил такой способ улучшения населением своих жилищных условий в случае нехватки государственных капитальных вложений, который заключается в участии граждан в процессе возведения жилья через его финансирования из собственных денежных средств. Тем не менее, участие населения в подобного рода инвестиционных проектах несет множество рисков.

По этой причине перед законодателем встала необходимость принять специальный правовой акт, в рамках которого будет регламентироваться порядок участия граждан в процессе долевого строительства, в качестве такого нормативного акты выступил ФЗ от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ" (далее - Закон о долевом строительстве), благодаря которому, гражданам была предоставлена определенная правовая поддержка, в вопросах реализации своего право на жилище.

О.Л. Капица провел неоднократные исследования по вопросам применения правовой природы договора долевого участия в процессе долевого строительства, ученый заключил, что действия застройщика могут рассматриваться как процесс исполнения работ, результат которого непосредственно сам процесс возведения объекта недвижимого имущества. О.Г. Ершов согласился с данным утверждением, и дополнил его следующим предположением, что действия застройщика могут расцениваться как результат исполнения работы, где в качестве окончательного момента выступает возведение объекта недвижимого имущества. [5, с. 329; 6, с. 665]

По причине того, что предмет рассматриваемого договора направлен именно на исполнение работ, результатом которых выступает часть объекта строительства, в том числе передачу прав части объекта недвижимого имущества дольщику пропорционально сумме привлеченных им финансовых ресурсов.

Тем не менее, невзирая на действие специального ФЗ в сфере правоотношений долевого строительства, до сегодняшнего дня не разработана система защиты граждан от рисков, связанных с возможной потерей вложенных в процесс строительства финансовых ресурсов. Учитывая, что в большей мере именно это обуславливает эффективность решения других более сложных вопросов процесса долевого строительства, проблемы определения правовой природы договора участия в процесс долевого строительства должны быть решены в максимально короткие сроки.

Можно предположить, что в случае закрепления исчерпывающего понятия договора участия в процессе долевого строительства в рамках ГК РФ будет устранен существующий в настоящий момент беспорядок в вопросах определения правовой природы данного вида договора. Наряду с этим, сегодня, законом в недостаточной степени обеспечена правовая защита участников процесса долевого строительства.

Опираясь на представленные выше факты, можно выделить ряд недостатков Закона о долевом строительстве, на основании которых можно сформулировать возможные направления для усовершенствования законодательства, которое регулирует правоотношения, возникающие в процессе участия в долевом строительстве зданий, жилого назначения.

В рамках ч. 1 ст. 1 Закона о долевом участии сказано, что рассматриваемый Закон «регулирует правоотношения, связанные с привлечением финансовых ресурсов граждан и юр.лиц для долевого строительства...». Вместе с тем, в рамках ч. 1 ст. 5 Закона о долевом строительстве цену договора составляет именно размер денежных средств, которые должны быть уплачены участником процесса долевого строительства в целях возведения объекта процесса долевого строительства.

В соответствии с этим, можно заключить, что в положениях Закона о долевом строительстве предусматривается исполнение обязательства, связанного с оплатой цены договора только в денежном выражении.

Этот способ участия не сопровождается четким правовым регулированием процедур участия граждан в рамках процесса долевого строительства, не предусмотрен четкий контроль за строительством и его открытостью в сравнении с положениями норм, регламентирующих участие в процессе долевого строительства многоквартирных жилых зданий согласно с положениями Закона о долевом строительстве, по этой причине он привлекателен для недобросовестных участников, которые могут злоупотреблять действующими правовыми лазейками. По этой причине, и тот и другой институт должен быть подвержен процедуре правовой реформации, позволяющей усилить гарантии граждан-инвесторов и граждан-участников долевого строительства и обеспечить должный контроль со стороны государства в этом секторе правоотношений.

Использование обходных путей, которые позволяют привлечь финансовые ресурсы населения для осуществления процесса строительства многоквартирных домов, не соблюдая при этом требования Закона о долевом строительстве, сегодня представляет собой ключевую проблему практики правоприменения в сфере правоотношений долевого строительства.

Представляется возможным предположить, что в п. 1 ч. 6 ст. 23 Закона о долевом строительстве целесообразно произвести замену слов "застройщиком" на слова "лицами, привлекающими и использующими финансовые ресурсы населения для осуществления строительства", таким образом, будут своевременно выявлены факты нецелевого расходования этих средств.

Также, нужно указать на недостатки, присутствующие в отдельных положениях Закона о долевом строительстве в аспекте определения значительных условий договора долевого участия в процессе строительства, в том числе предмета договора участия нем. Отталкиваясь от системного толкования рассматриваемого Закона, представляется возможным заключить, что в качестве предмета данного договора выступает процесс строительства (создания) застройщиком многоквартирного жилого здания и (или) иного объекта недвижимого имущества, а также процедура передачи доли участнику долевого строительства после того как в установленные сроки будет закончено строительство (создание) многоквартирного жилого здания и/или иного объекта недвижимого имущества и будет выдано разрешение на запуск его в эксплуатацию, а участник примет этот объект, после того, как оплатит его стоимость, определенную в положениях долевого контракта. В качестве предмета договора участия в процессе долевого строительства, который позволяет индивидуализировать исполнение, выступает объект долевого строительства.

Наряду с этим, объект долевого строительства определен также в рамках абзаца 3 ст. 2 Закона о долевом строительстве, под ним понимается помещение жилого или нежилого назначения, общее имущество в

многоквартирном жилом здании и (или) другом объекте недвижимого имущества, которое должно быть передано участнику долевого строительства после того, как будет получено разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого здания и (или) иного объекта недвижимого имущества, и входящее в состав указанного многоквартирного жилого здания и (или) другого объекта недвижимого имущества, строящееся (создаваемое) также с привлечением финансовых ресурсов участника долевого строительства [2].

Законодателем предложена индивидуализация объекта процесса долевого строительства согласно пунктам проектной документации. Тем не менее, перечня критериев для того чтобы описать объект долевого строительства в действующем законодательстве не содержится. По этой причине, факт оставления определения объекта долевого строительства на усмотрение застройщика активизирует злоупотребления с его стороны и в дальнейшем признание договора участия в долевом строительстве ничтожным в силу того, что отсутствует должное описание предмета договора участия в процессе долевого строительства.

В настоящее время, не сформирована такая федеральная контролирующая структура, а также, не сформирована и сводная база данных застройщиков объекта строительства.

Согласно с изложенным выше можно заключить, что сегодня не осуществляется полноценной оценки деятельности застройщиков на федеральном уровне, соответственно, не отслеживаются недобросовестные застройщики. Указанные факты обуславливают необходимость доработки ст. 23 Закона о долевом строительстве, внесения в нее изменений, для того чтобы наделить уполномоченный федеральный орган исполнительной власти наряду с функцией государственного регулирования функцией осуществления контроля в области долевого строительства жилья.

Нужно отметить, что в сложившейся ситуации, проблемы правоприменения договора участия в долевом строительстве возникают не только в силу несовершенства Закона об участии в процессе долевого строительства, также должны быть реформированы нормы градостроительного, земельного, жилищного законодательства.

По этой причине, следует усовершенствовать, усилить, расширить спектр влияния государственного строительного надзора, который в соответствии с положениями ч. 1 и 2 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ сегодня может быть реализован в отношении многоквартирных домов только в ряде ситуаций, при которых количество этажей в этих домах больше трех и (или) количество секций (подъездов) больше четырех.

Сформировавшаяся правоприменительная практика свидетельствует о том, что необходим государственный контроль (надзор) над соблюдением лицами, выполняющими строительство малоэтажных жилых домов, требований техрегламентов и проектной документации. В силу чего целесообразно наделить соответственными полномочиями государственные исполнительные органы исполнительной субъектов Федерации, опираясь на требования

ч. 1 ст. 54 Градостроительного кодекса РФ осуществляют государственный строительный надзор в процессе строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а их проектная документация должна проходить экспертизу согласно требованиям ст. 49 Градостроительного кодекса РФ.

В соответствии с изложенным выше, можно заключить, что выявленные в рамках настоящей статьи наиболее острые вопросы и проблемы правового регулирования договора об участии в процессе долевого строительства, позволяют заключить, что законодатель для усовершенствования законодательной базы, должен обеспечить баланс между интересами застройщиков и участников долевого строительства, а также урегулировать сферу долевого строительства. В силу того, что в действующий в настоящее время Закон о долевом участии вносилось множество поправок и изменений, складывается положительная тенденция в процессе формирования контроля со стороны соответствующих органов над деятельностью участников процесса долевого строительства.

Библиографический список

1. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс]: принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 : в ред. от 30.12.2008 № 6–ФКЗ 30.12.2008 № 7–ФКЗ от 05.02.2014 № 2-ФКЗ // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». Последнее обновление 21.07.2014
2. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ: в ред. от 03.07.2016 // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». Последнее обновление 03.07.2016
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) [Электронный ресурс]: от 14 ноября 2001 № 146-ФЗ : в ред. от 23.12.2013 // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». Последнее обновление 23.12.2013
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 29 декабря 2004 № 190-ФЗ : в ред. от 31.12.2017 // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». Последнее обновление 31.12.2017
5. Капица О. Правовое регулирование участия граждан в долевом строительстве. Краснодар, 2014. 329 с.
6. Ершов О.Г. Договор участия в долевом строительстве в системе гражданско-правовых договоров // Молодой ученый. 2014. № 2. С. 665
7. Демченко М.В. Недостатки и пути совершенствования закона о долевом участии в строительстве // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2012. № 2. С. 6-11
8. Акчулпанова Е.Х. Правовое регулирование договора участия в долевом строительстве /Е.Х. Акчулпанова // Диссертация. Казань. 2012. С. 6
9. Горбунова Е.Н. Правовое регулирование защиты прав участников долевого строительства // Диссертация. Москва. 2014. С. 8.