

Ганджа Ольга Юрьевна

магистрант

ФГАОУ ВО «Южно-Уральский государственный университет» (НИУ)

г. Челябинск, Челябинская область

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

***Аннотация:** статья посвящена анализу проблем правового регулирования долевого строительства. Автор выделяет ряд аспектов, по которым остается напряженная ситуация. Выделяются вопросы, связанные с правовой природой договоров участия в долевом строительстве.*

***Ключевые слова:** договор долевого участия, долевое строительство.*

Согласно части 1 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 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» [1] договор участия в долевом строительстве – это договор, в силу которого одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Предметом договора участия в долевом строительстве является деятельность по строительству объекта недвижимости, после получения разрешения на ввод, в эксплуатацию которого участнику долевого строительства должен быть передан соответствующий объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, а также общее имущество (точнее, доля в праве собственности на

общее имущество) в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости.

Приобретение недвижимости на стадии строительства на современном рынке жилья стало особенно популярным в последнее десятилетие. Подобное положение дел, в частности, обусловлено определенной выгодой лица, приобретающего жилое помещение: как известно, стоимость недвижимости на стадии строительства значительно ниже стоимости этой же недвижимости после введения ее в эксплуатацию.

Как правило, операции по приобретению недвижимости на стадии строительства в отечественном правовом порядке опосредуются договорами об инвестировании строительства жилья. Такие договоры могут иметь различные наименования: «О долевом участии в финансировании строительства», «О долевом инвестировании», «О долевом участии в инвестициях в строительство дома», «Договор об инвестиционном участии в строительстве» и иным образом.

Однако на практике все эти договоры имеют один и тот же предмет: лицо (инвестор) передает денежные средства в пользу юридического лица (застройщика), которое за счет полученных средств обязуется обеспечить строительство определенного объекта недвижимости (самостоятельно либо с помощью третьих лиц) и после окончания строительства этого объекта передать его инвестору на праве собственности либо долю в праве собственности на соответствующий объект.

Выявление признаков становится предпосылкой для определения природы данного явления, содержание которого составляют признаки предмета [2].

В науке и на практике существуют дискуссии относительно правовой природы подобных договоров: являются ли они особым видом [3] гражданско-правовых договоров, либо могут быть квалифицированы по признакам уже существующих договорных конструкций и рассмотрены как смешанные договоры, либо выступают не более чем поименованным гражданско-правовым договором

[4], но в сфере строительства жилья (договор купли-продажи будущей вещи, договор строительного подряда, договор простого товарищества, договор возмездного оказания услуг, предварительный договор и т. п.).

Полагаем, что более верной является позиция об особом положении таких договоров в гражданском праве, поскольку основной их вид – договор долевого участия в строительстве – является предметом регулирования самостоятельного нормативного акта – Федерального закона от 30 декабря 2004 года «214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №214-ФЗ). Данное обстоятельство не позволяет отнести данный договор к непоименованным либо к смешанным договорам, исходя из смысла ч. ч. 2 и 3 ст. 421 ГК РФ [5].

В то же время следует признать, что наряду с договором долевого участия в строительстве на практике существует и договорная конструкция договора об инвестировании строительства жилья, действие которого не подпадает под нормы названного Закона о долевом участии в строительстве. Заключение подобных договоров, как правило, основано на положении ст. 3 ФЗ от 25.02.1999 №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее – Закон №39-ФЗ) [6], который позволяет заключать подобного рода договоры в соответствии с положениями ГК РФ (п. 1 ст. 8 Закона №39-ФЗ). Кроме того, согласно ст. 1 Закона №39-ФЗ под инвестиционной деятельностью понимается вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта; она может осуществляться в рамках различных гражданско-правовых договоров, как предусмотренных, так и не предусмотренных действующим законодательством, в том числе договоров, имеющих смешанный характер.

Таким образом, в отличие от Закона №214-ФЗ, Закон №39-ФЗ фактически не регулирует порядок заключения и исполнения подобного рода договоров, отдавая это на откуп ГК РФ.

Список литературы

1. Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2015) // «Собрание законодательства РФ», 03.01.2005. – №1. – Ч. 1. – Ст. 40.
2. Буртовой М.Ю. Административно-правовое регулирование инновационной деятельности в субъектах Российской Федерации: Монография / М.Ю. Буртовой, Г.Т. Камалова, В.И. Майоров. – Челябинск: Полиграф-Мастер, 2011.
3. Муравьев Б.В. Договор с участием инвесторов в строительстве // Законодательство. – 2015. – №6.
4. Антипова О.М. Правовое регулирование инвестиционной деятельности (анализ теоретических и практических проблем). – М.: ВолтерсКлувер, 2015.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // «Собрание законодательства РФ», 05.12.1994. – №32. – Ст. 3301.
6. Федеральный закон от 25.02.1999 №39-ФЗ (ред. от 28.12.2013) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» // Собрание законодательства РФ», 01.03.1999. – №9. – Ст. 1096.
7. Журавлева А.А. Понятие и виды договоров об инвестировании строительства жилья [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://отрасли-права.рф/article/18947> (дата обращения: 16.12.2016).