

УДК 347.454.3

ДОГОВОР ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ СРЕДСТВ ГРАЖДАН

***Аннотация:** Настоящая статья посвящена договору об участии в долевом строительстве многоквартирных домов с привлечением средств граждан, которое получило широкое распространение во многих странах в условиях рыночной экономики.*

***Аннотация:** Бул макала базар экономикасынын шарттарындагы, көптөгөн өлкөлөрдө кеңири таралган жарандык каражаттарды тартуу менен көп батирлуу уйдун улуштук курууга катышуу жөнүндөгү келишимге арналган.*

***Annotation:** This article focuses on the equity contract in the construction of apartment buildings with the involvement of citizens, which is widespread in many countries in a market economy.*

***Ключевые слова:** Долевое строительство, жилищный фонд, многоквартирный дом*

***Негизги сөздөр:** Улуштук курулуш, турак жай фонду, көп батирлуу үй*

***Keywords:** Shared construction, housing Fund, apartment house*

Жилищное строительство в Кыргызской Республике на сегодняшний день является одной из острых проблем, которая требует основного внимания со стороны государства. Физическое состояние жилых зданий в республике ухудшается, и, как следствие, жилищный фонд разрушается, в то же время новое жилье лишь частично перекрывает выбывающий жилищный фонд. Обеспечение жильем населения является одной из основных задач, стоящих перед любым государством. В целях поддержки населения в приобретении жилья и строительства первичного жилья, руководством страны с 2000 года предпринимались меры по решению жилищного вопроса. Однако в связи с отсутствием специализированного координирующего органа, низкими доходами населения, высокими ставками ипотечных кредитов, ограниченностью бюджетного финансирования, узкой направленностью этих программ (например, они были направлены либо только в отношении государственных или муниципальных служащих либо социально - уязвленному слою населения) реализация их оставалась на низком уровне.

В этих условиях в Кыргызской Республике за последние годы, бурное развитие получило долевое строительство - одна из форм привлечения денежных средств граждан в строительстве объектов недвижимости с целью последующего приобретения в собственность жилья в таких объектах. Причин, по которым договор об участии в долевом строительстве многоквартирных домов с привлечением средств граждан стал иметь спрос в нашем государстве много. Для каждой из сторон договора они разнятся. Так, для участника долевого строительства они сводятся к тому, что цена объектов долевого строительства существенно ниже цены аналогичных объектов на «вторичном» рынке, также имеется возможность оплаты объекта в рассрочку, а право собственности на созданный объект является первоначальным, а не производным, при этом решение самого жилищного вопроса проходит без финансового участия государства. Для застройщика же данные причины заключаются в возможности получения денежных средств для возведения объектов недвижимости без выплаты процентов на достаточно высоком уровне рентабельности такого бизнеса.

Мировой практике подобная форма решения гражданами вопроса улучшения жилищных условий известна уже давно.

Долевое строительство берет свое начало с Аргентины в период правления президента Аргентины Рауля Альфонсина (10 декабря 1983 — 8 июля 1989), который характеризовался крайней нестабильностью финансовой сферы, гиперинфляцией, обусловившей положение большей части населения за чертой бедности, постоянно

вспыхивавшими военными конфликтами. В свете экономического краха Рауль Альфонсин в 1985 году дал жизнь программе «Строительство по справедливости». Специально созданное акционерное общество принимало взносы населения, которые шли на поддержку строительства жилья компанией-застройщиком. Внесённая сумма становилась эквивалентной определённой площади в квадратных метрах, в которых выражались и номиналы акций. Подобная сделка регистрировалась с помощью акций, накопив достаточное количество которых, человек мог обменять ценные бумаги на квартиру.

В результате этой программы Раулю Альфонсину удалось повысить число собственников жилья с 2 % до 21

Положительный опыт долевого строительства в Аргентине стал предпосылкой использования данной схемы и в других странах. В Чили, например, дольщики успешно вкладывали средства в строительство так называемых «доходных домов» для получения прибыли. А вот в Сальвадоре привлечённые инвесторы оказались в ловко спланированной западне — финансовые махинации, проведенные под видом долевого строительства, оставили без денег и крова многочисленные семьи.

Новый качественный этап начинается по пришествии схемы в Великобританию. По инициативе британских финансистов идея сразу же распространилась в Египте, Кувейте, ОАЭ, где многие британские строительные компании возводили разнообразные объекты недвижимости. Британские компании не стали создавать специальных акционерных обществ или кооперативов, продавали не акции, доли или паи, а сразу же квадратные метры конкретного будущего жилья. Это было гарантией окупаемости ещё не начатого строительства. Схема оказалась действенной, что подтверждается опытом ныне существующих компаний, чья специализация — долевое строительство.[2]

При доказанной принципиальной правильности идеи, реальные схемы, порой, оказывались на практике порочными. Имели место обманы инвесторов недобросовестными застройщиками. Впрочем, чаще это была неосмотрительность застройщиков, неоправданно надеявшихся на преодоление трудностей за счет новых дольщиков (что создавало риск раскручивания «пирамид»). В связи с этим во многих странах договор долевого участия приобрел законодательное закрепление. Например, в Российской Федерации, чтобы уменьшить негатив, ограничив сложившиеся на практике схемы, был принят Федеральный закон 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», вступивший в силу 1 апреля 2005 года. В Казахстане долевое участие в строительстве также нашло свое законодательное закрепление в законе Республике Казахстан от 7 июля 2006 г. № 180-III ЗРК «О долевом участии в жилищном строительстве».

Что касается Кыргызской Республики, несмотря на то, что довольно продолжительное время договор долевого участия в строительстве имел место, специального закона, регулирующего данные правоотношения нет. Отношения долевого участия в строительстве регулируются Гражданским Кодексом Кыргызской Республики, Жилищным кодексом Кыргызской Республики, законом Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 22 декабря 1998 года № 153, законом Кыргызской Республики «О нотариате» от 30 мая 1998 года №70, законом Кыргызской Республики «О защите прав потребителей» от 10 декабря 1997 года N 90, законом Кыргызской Республики «О градостроительстве и архитектуре» от 11 января 1994 года N 1372-XII.

Указанные законодательные акты определяют только общие начала осуществления долевого участия в строительстве без учета тех гарантий и мер защиты, которые должны быть предоставлены участникам долевого строительства.

На практике в основном строительными компаниями в Кыргызской Республики первоначально заключаются предварительные договора, и только перед сдачей объекта недвижимости в эксплуатацию заключается основной договор, который проходит государственную регистрацию и переход права собственности. В Российской Федерации согласно Федеральному закону 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» государственная регистрация договора и уступки прав требований по договору обязательна. Данная мера является вполне разумной, ведь она предотвратит «двойные продажи» квартир и повысит доверие инвесторов. Также договор будет проходить дополнительную проверку у регистратора на предмет его соответствия закону и, если в нем не будут указанных в законе условий, в регистрации будет отказано.

В Кыргызской Республике, как мы видим, государственную регистрацию обходят стороной путем заключения предварительного договора, в котором каждая строительная фирма устанавливает свои условия, что не гарантирует защиту прав гражданина, заключающего договор с застройщиком.

В сложившейся ситуации отсутствие специального законодательства, которое бы регулировало отношения в области долевого строительства и защищало бы права и законные интересы граждан и организаций, вкладывающих денежные средства в долевое строительство, приводит к многочисленным нарушениям в этой сфере.

Как отмечает А.И. Приходько, на протяжении длительного времени распространенными случаями в судебной практике являлись неоднократные продажи одной и той же доли участия в жилищном строительстве, при этом в лучшем случае следующему покупателю возвращались деньги, в худшем - фирмы-посредники растворялись и покупатели встречались в судах.[3]

Наличие проблем в защите интересов участников долевого строительства признавалось и в юридической литературе. К.И. Скловский указывал, что «применение не указанного в Гражданском кодексе договора лишает стороны возможности опираться на разработанные легальные конструкции и заставляет всецело полагаться только на текст договора и общие нормы Кодекса»[4].

В связи с тем, что договор участия в долевом строительстве не урегулирован в Гражданском Кодексе Кыргызской Республики в юридической литературе на протяжении длительного времени исследуется вопрос соотношения правовой природы указанного договора со схожими договорами, закрепленными в самом кодексе.

Традиционно договор участия в долевом строительстве сравнивают с такими гражданско-правовыми договорами как договор купли-продажи, простого товарищества, подряда, агентским договором.[5].

Однако многие авторы указывают, что в настоящее время сравнение договора участия в долевом строительстве с иными поименованными в Гражданском Кодексе договорами обладает научной ценностью только при рассмотрении вопроса о месте указанного договора как самостоятельного в системе гражданско - правовых договоров. Указанный подход прослеживается в работах Н.В. Буниной[6], О.Г. Ершова[7] и И.А. Лепехина.[8]

Применительно к защите прав участников долевого строительства, сравнение с указанными договорами нецелесообразно, так как при нарушении прав участников долевого строительства применяются общие способы защиты, предусмотренные Гражданским Кодексом Кыргызской Республики, которые используются и при нарушении обязательств по названным договорам.

Распространенными являются исследования касающиеся соотношения договора участия в долевом строительстве и инвестиционного договора.[9].

Д.А. Соболев делает вывод о том, что договор участия в долевом строительстве является разновидностью инвестиционного договора, устанавливающего два вида отношений. Первым видом являются потребительские правоотношения, в которых участник долевого строительства - гражданин заключает договор только для личных, семейных и иных нужд, не связанных с предпринимательской деятельностью; вторым - предпринимательские, в этом случае участниками долевого строительства являются юридические лица или индивидуальные предприниматели.

По мнению О. Пановой, если цель участия гражданина в инвестировании строительства жилья - потребительская, не связанная с извлечением прибыли, его следует считать потребителем и, соответственно, применять законодательство о защите прав потребителей, если при заключении договора физическое лицо изначально преследовало цель получения прибыли - Закон о защите прав потребителей к нему не применим.[10]

В.В. Витрянский, считает, что договор долевого участия также можно отнести к договорам продажи с предоплатой.[11]

Анализируя все вышеприведенные позиции, следует согласиться с мнением профессора С.Мороз, что договор долевого участия - это смешанный договор, который может содержать элементы различных договоров и, в первую очередь, договора строительного подряда.[12]

К сожалению, наше отечественное законодательство о долевом участии в жилищном строительстве все эти особенности, которые были рассмотрены выше, не учитывает, что и приводит к весьма печальным последствиям на практике и нарушениям прав граждан. Все это, порождает и продолжает порождать многочисленные проблемы: заключение договоров без наличия документации, обосновывающей строительство, двойную и многократную реализацию квартир и иных объектов, составление некоторыми инвестиционными компаниями договоров только в своих интересах без указания сроков сдачи объекта, без указания ответственности, с последующим невыполнением взятых на себя обязательств.

В связи, с чем мы предлагаем внести специальный закон Кыргызской Республики «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», который регулировал бы правоотношения в данной сфере.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ

ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Долевое строительство изобрели в Аргентине, используют в Эмиратах // Ежедневный Интернет-журнал Metrinfo.Ru — 7 мая 2008.

2. Там же.

3. Приходько А.И. Воспрепятствование разрешению дел в арбитражных судах: М.: Волтерс Клувер, 2006. С. 35.

4. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: Учеб.-практ. пособие. - 3-е изд. -М.: Дело, 2002. С. 483.

5. Евсеева О.А. Правовые основания защиты прав граждан - участников долевого строительства жилья // Актуальные проблемы права в современной России. Сборник научных статей. -

Москва: Готика, 2007, Вып. С. 102-104

6. Бунина Н. В. Договор участия в долевом строительстве как договор о выполнении работ // Юрист. - 2009. -№ 7. - С. 56-57.

7. Ершов О.Г. Договор участия в долевом строительстве в системе гражданско-правовых договоров // Нотариус. - М.: Юрист. - 2007. - № 2. - С. 17.

8. Лепехин И. А. Правовая природа договора участия в долевом строительстве // Юрист. 2013. № 2. С. 11.

9. Бобровникова М. А. Договор участия в долевом строительстве // Журнал российского права. -2006. - № 1. - С. 75-76; Брюховецкий Н. Н. Договор участия в долевом строительстве не есть вид «инвестиционного» договора // Адвокат. 2007. № 8. С. 90-91; Бунина Н. В. Договор участия в долевом строительстве и инвестиционный договор: общее и особенное в правовом регулировании //Нотариус. 2009. № 1. С. 37-39; Дикун А. В. Проблема соотношения инвестиционного договора и договора участия в долевом строительстве // Правовые вопросы строительства. 2011. № 1. С. 27-30; Петрухин М. В. Соотношение договора участия в долевом строительстве с договором инвестирования // Семейное и жилищное право.2010. № 3. С. 33-35;

10. Панова О. Цель договора инвестирования строительства жилья физическими лицами и Закон «О защите прав потребителей». Юрист. М., 2005. № 1. С. 31

11. Стенограмма семинара «Актуальные проблемы применения гражданского законодательства и законодательства о банкротстве в практике Высшего арбитражного суда РФ». Цивилистическая практика. Екатеринбург, 2002. Вып. 4. С. 53.

12. Договор долевого участия в строительстве по законодательству Республики Казахстан. Материал подготовлен при участии ГТЦ в рамках международного семинара судей, прошедшего в Астане [Электронный ресурс]: - Режим доступа: <http://online.zakon.kz/>- Загл. с экрана.