

УДК 34.03:347.4:349.442:349.444(575.2)
DOI: 10.36979/1694-500X-2025-25-3-63-68

К ВОПРОСУ О ПРАВОВОМ РЕГУЛИРОВАНИИ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

А.Ф. Валимамедов

Аннотация. Рассматриваются нормы действующего законодательства Кыргызской Республики в области жилищных правоотношений, регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, нотариата с тем, чтобы выяснить, каковы установленные формы опосредования договорных правоотношений между компанией-застройщиком и ее клиентом – лицом, приобретающим имущество на строящемся помещении. Статья содержит результаты анализа автором актуальных нормативных правовых актов Кыргызской Республики, выявленные противоречия, коллизии, а также пути их преодоления. Выявленные недостатки в правовом регулировании вышеуказанных правоотношений позволяют автору сделать вывод о необходимости совершенствования законодательства в рассматриваемой области, возможно, через разработку и принятие нового нормативного правового акта со специфическим предметом правового регулирования. Результаты, полученные автором, могут быть использованы в правотворческой деятельности в качестве основы для инвентаризации законодательства Кыргызской Республики.

Ключевые слова: долевое строительство; договор; участие; застройщик; девелоперская компания; жилищное законодательство; государственная регистрация; соглашение; право собственности.

ҮЛҮШТҮК КУРУЛУШ КЕЛИШИМИН УКУКТУК ЖӨНГӨ САЛУУ МАСЕЛЕСИ БОЮНЧА

А.Ф. Валимамедов

Аннотация. Курулуш компаниясы менен анын кардары-курулуп жаткан жайга мүлктүк укук алган жактын ортосунда келишимдик укуктук мамилелерге ортомчулук кылуунун белгиленген формалары кандай экендигин билүү үчүн нотариат тарабынан турак жай укуктук мамилелери, кыймылсыз мүлккө укуктарды жана аны менен болгон бүтүмдөрдү каттоо жаатындагы Кыргыз Республикасынын колдонуудагы мыйзамдарынын ченемдери каралат. Макалада автордун Кыргыз Республикасынын актуалдуу ченемдик укуктук актыларын талдоосунун натыйжалары, аныкталган карама-каршылыктар, коллизиялар, ошондой эле аларды жоюу жолдору камтылган. Жогоруда аталган укуктук мамилелерди укуктук жөнгө салууда табылган кемчиликтер авторго каралып жаткан тармактагы мыйзамдарды, балким, укуктук жөнгө салуунун спецификалык предмети менен жаңы ченемдик укуктук актыны иштеп чыгуу жана кабыл алуу аркылуу жакшыртуу зарылдыгы жөнүндө тыянак чыгарууга мүмкүндүк берет. Автор тарабынан алынган натыйжалар Кыргыз Республикасынын мыйзамдарын инвентаризациялоо үчүн негиз катары мыйзам чыгаруу ишинде колдонулушу мүмкүн.

Түйүндүү сөздөр: үлүштүк курулуш; келишим; катышуу; куруучу; өнүктүрүү компаниясы; турак жай мыйзамдары; Мамлекеттик каттоо; келишим; менчик укугу.

TO THE ISSUE OF LEGAL REGULATION OF THE EQUITY CONSTRUCTION AGREEMENT

A.F. Valimamedov

Abstract. The article examines the norms of the current legislation of the Kyrgyz Republic in the field of housing legal relations, registration of rights to real estate and transactions with it, notaries in order to find out what are

the established forms of mediation of contractual legal relations between the company - developer and its client - the person acquiring the property right to the premises under construction. The article contains the results of the author's analysis of the current regulatory legal acts of the Kyrgyz Republic, identified contradictions, collisions, as well as ways to overcome them. The identified shortcomings in the legal regulation of the above legal relations allow the author to conclude that it is necessary to improve the legislation in the area under consideration, possibly through the development and adoption of a new regulatory legal act with a specific subject of legal regulation. The results obtained by the author can be used in lawmaking activities as a basis for inventorying the legislation of the Kyrgyz Republic.

Keywords: shared construction; contract; participation; developer; development company; housing legislation; state registration; agreement; property rights.

Девелоперская деятельность, будучи разновидностью профессиональной посреднической деятельности, направлена на привлечение финансирования для строительства или реконструкции соответствующих объектов. В настоящее время правовым инструментом, опосредующим такое привлечение, является договор долевого строительства. Нужно отметить, что указанный договор является сравнительно новым для отечественного правового порядка в сравнении, к примеру, с договорами купли-продажи, аренды, мены.

При рассмотрении особенностей вышеуказанного договора следует отметить, что он является непоименованным, следовательно, в Гражданском кодексе Кыргызской Республики отсутствуют нормы, которые были бы направлены на правовое регулирование отношений, возникающих из факта заключения и исполнения такого договора [1].

Однако распространение данной договорной конструкции в практике работы строительных компаний способствует активному применению вышеуказанной формы договорных отношений. При этом отсутствие в Гражданском кодексе Кыргызской Республики соответствующей главы, посвященной данному виду договоров, обуславливает возникновение проблем в ходе проработки условий, заключения и исполнения договоров рассматриваемого типа.

Нужно отметить, что современное законодательство Кыргызской Республики регулирует договорные отношения между застройщиком и заказчиками как бы “урывками”, отдельные нормы располагаются в различных по силе нормативных правовых актах. Рассмотрим их.

Жилищный кодекс Кыргызской Республики в пункте 3 статьи 66 устанавливает, что “при

строительстве жилых помещений физические, юридические лица, государственные органы или органы местного самоуправления вправе приобрести имущественное право на строящееся жилое помещение на условиях договора долевого строительства” [2].

Таким образом, законодатель вводит термин “договор долевого строительства”, в пункте 4 этой же статьи предусматривая, что “договор долевого строительства жилого помещения заключается в письменной форме, должен быть нотариально удостоверен и пройти государственную регистрацию в порядке, установленном законодательством” [2].

Таким образом, Жилищный кодекс Кыргызской Республики устанавливает, что в период строительства жилого помещения имущественное право на такое помещение может быть приобретено путем заключения договора долевого строительства жилого помещения. Поскольку жилищное законодательство регламентирует правоотношения в области владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, вопрос о строительстве коммерческих объектов и участии в нем заказчиков не разрешается. Не совсем очевидно, можно ли применить указанную норму о договоре долевого строительства жилых помещений к долевого строительству нежилых (коммерческих) помещений.

Поскольку Жилищный кодекс Кыргызской Республики устанавливает требования к форме соответствующего договора, предусматривая обязанность сторон его нотариально удостоверить и зарегистрировать вытекающие из него права, обратимся к нормативным актам, регламентирующим порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и порядок совершения нотариальных действий.

Так, Закон Кыргызской Республики “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” от 22 декабря 1998 года № 153 в статье 4 устанавливает, что регистрации подлежат “ограничения прав по проектированию, строительству и пользованию отдельной единицей недвижимого имущества, кроме ограничений, которые распространяются на недвижимое имущество в соответствии с законодательством и другими нормативными актами Кыргызской Республики” [3].

Таким образом, имущественное право, вытекающее из договора долевого строительства, является ограничением прав, накладываемым на земельный участок, на котором это строительство осуществляется. Это подтверждается Правилами государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним, параграф 4 которых устанавливает, что “для регистрации имущественного права на строящееся недвижимое имущество на условиях договора долевого строительства, необходимо предоставление нотариально удостоверенного договора долевого строительства. Имущественное право на строящееся недвижимое имущество регистрируется как обременение (ограничение) на земельный участок, на котором возводится строение или на возводимое строение, если данное строение зарегистрировано как незавершенный объект недвижимого имущества” [4]. В дальнейшем, после окончания строительства, возведенный объект передается на основании соглашения о передаче в собственность недвижимого имущества, построенного на долевых началах.

Нужно отметить, что Закон Кыргызской Республики “О нотариате” вообще не регламентирует порядок нотариального удостоверения договора долевого строительства [5], причем не совсем понятно, является ли такой подход к конструированию норм законодательства о нотариате преднамеренным, либо случайным. Здесь же необходимо отметить, что Инструкция о порядке совершения нотариальных действий нотариусами Кыргызской Республики в пункте 108 устанавливает, что “обязательному нотариальному удостоверению подлежат следующие сделки:

13) договоры долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома (статья 66 Жилищного кодекса Кыргызской Республики)” [6].

Сразу же становится очевидным различие в наименовании договора, подлежащего нотариальному удостоверению, а также в имуществе, которое может быть предметом такого договора. В ранее рассмотренной статье 66 Жилищного кодекса Кыргызской Республики речь идет о договоре долевого строительства жилого помещения. Упоминания о договоре долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома нет. Возникает вопрос о тождественности указанных договоров. Если законодатель принял решение поименовать соответствующий договор, он должен обеспечить как минимум единообразное наименование во всех нормативных правовых актах.

Более того, если в Инструкции о порядке совершения нотариальных действий нотариусами Кыргызской Республики делается ссылка именно на статью 66 Жилищного кодекса Кыргызской Республики, это означает, что нотариус не вправе удостоверить договор, по которому заказчик участвует в строительстве иного, чем многоквартирный жилой дом, объекта.

В практике встречаются множественные случаи, когда застройщик осуществляет строительство, к примеру, бизнес-центра или иного объекта, который не относится к категории жилых помещений. Что делать заказчику в этом случае? Нотариус обязан руководствоваться соответствующими документами в их прямом значении и буквальном толковании. Между тем, на практике, при заключении договоров долевого строительства нежилых помещений нотариусы Кыргызской Республики удостоверяют их в том же порядке, какой предусмотрен для удостоверения договоров долевого строительства жилых помещений.

Параграф 11 Инструкции о порядке совершения нотариальных действий нотариусами Кыргызской Республики называется “Удостоверение договора о долевом участии в строительстве недвижимого имущества и соглашения о передаче в собственность недвижимого имущества, построенного на долевых началах”,

т. е. содержит еще один вариант наименования договора – договор о долевом участии в строительстве недвижимого имущества. Наименование в этом случае позволяет отнести к объектам такого договора недвижимое имущество любого назначения как жилого, так и коммерческого. Вместе с тем вопрос о том, каким образом в одном нормативном правовом акте могут содержаться два различных наименования одного и того же договора, остается открытым.

Пункт 223 Инструкции о порядке совершения нотариальных действий нотариусами Кыргызской Республики предусматривает, что “при удостоверении договора о долевом участии в строительстве недвижимого имущества нотариус учитывает, что данный договор имеет силу предварительного договора, руководствуется статьями 388 и 406 Гражданского кодекса Кыргызской Республики, статьей 66 Жилищного кодекса Кыргызской Республики, осуществляет оформление договора по правилам, предусмотренным Инструкцией” [6], т. е. ссылка на статью 66 Жилищного кодекса присутствует, несмотря на качественно иное название и, соответственно, содержание такого договора. Также интерес представляют ссылки на статьи 388 и 406 Гражданского кодекса Кыргызской Республики. Рассмотрим их подробнее с точки зрения правовой природы договора долевого строительства.

Статья 388 Гражданского кодекса Кыргызской Республики устанавливает требования к предварительному договору и предусматривает, что “по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором” [1].

Отличительными чертами предварительного договора являются следующие:

- он заключается в форме, установленной законодательством для основного договора;
- он должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора.

Нужно отметить, что после завершения строительства для передачи возведенного объекта между сторонами заключается соглашение

о передаче в собственность недвижимого имущества, построенного на долевых началах. Возникает обоснованный, с нашей точки зрения, вопрос: насколько договор долевого строительства предваряет соглашение о передаче в собственность недвижимого имущества? В ходе исследования нами были изучены многочисленные примеры договоров долевого строительства и заключаемых в последующем соглашений (договоров) о передаче в собственность недвижимого имущества. Можно с уверенностью говорить о том, что предмет указанных договоров отличается, равно как и перечень условий, подлежащих включению при подписании соответствующего договора.

В договоре долевого строительства предмет формулируется через обязательство застройщика построить объект, которое сопровождается множеством дополнительных, вытекающих из него обязанностей, в том числе, в области градостроительства. На втором участнике такого договора лежит обязательство по внесению взносов в сумму и с периодичностью, установленной договором. При этом после окончания строительства ни одна из вышеуказанных базовых обязанностей, конструирующих предмет договорных отношений, не находит своего отражения в предмете соглашения о передаче в собственности недвижимого имущества, которое по своим признакам наиболее близко к группе договоров купли-продажи.

Также следует отметить, что в практике некоторых компаний распространена схема, при которой взаимоотношения с так называемыми “дольщиками” строятся на основе предварительного договора купли-продажи, который в дальнейшем трансформируется в договор купли-продажи готового объекта недвижимости. В этом случае применение конструкции предварительного договора совершенно оправданно, необходимо лишь учитывать, что договоры об отчуждении недвижимого имущества по действующему законодательству Кыргызской Республики не подлежат обязательному нотариальному удостоверению, они проходят только государственную регистрацию.

Еще раз отметим, что, с нашей точки зрения, интерпретация договора долевого строительства

в качестве договора, предваряющего заключение соглашения о передаче недвижимого имущества, необоснованна по следующим причинам:

- указанные договоры имеют различную направленность: договор долевого строительства направлен на передачу имущественного права требования, которое ограничивает существующее право на земельный участок, тогда как соглашение о передаче недвижимого имущества направлено на передачу права собственности;
- указанные договоры имеют различный по формулировке предмет и, как следствие, вытекающие из него права и обязанности сторон;
- количество и содержание существенных условий каждого из указанных договоров отличаются друг от друга;
- заключение соглашения о передаче недвижимого имущества далеко не всегда является обязательным этапом взаимоотношений сторон, на практике встречаются случаи, когда сторона по договору уступает свое имущественное право требования к застройщику, однако уступить право по предварительному договору невозможно, так как в структуре предварительного договора права, которое можно было бы уступить, нет.

Таким образом, мы полагаем, что договор долевого строительства не имеет характера предварительного договора по отношению к соглашению о передаче недвижимого имущества. Он представляет собой самостоятельный и отдельный вид гражданско-правового договорного обязательства. Нужно отметить, что такой вывод подтверждается и приемами законодательной техники, через которые осуществляется правовая регламентация данного договора Жилищным кодексом Кыргызской Республики.

Еще большее недоумение, чем ссылка на статью 388 Гражданского кодекса Кыргызской Республики в Инструкции о порядке совершения нотариальных действий нотариусами Кыргызской Республики, вызывает ссылка на статью 406 Гражданского кодекса.

Указанная статья регулирует заключение договора в обязательном порядке и устанавливает, что “в случаях, когда в соответствии

с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора для одной из сторон обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта или об акцепте оферты (проекта договора) на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты, если иной срок не установлен законодательством либо не согласован сторонами” [1].

Не углубляясь в правовую суть так называемых обязательных договоров, отметим лишь следующее: договор обязателен к заключению в случае, когда это прямо установлено законом. Если мы обратимся к уже упомянутой ранее статье 66 Жилищного кодекса Кыргызской Республики как единственного законодательного нормативного правового акта, который регулирует вопрос о заключении рассматриваемого договора, то мы увидим, что имущественное право на строящееся жилое помещение может быть приобретено на условиях договора долевого строительства, т. е. ни о какой обязательности заключения договора речи нет. Более того, подобная договорная конструкция не является единственной, которая возможна в отношениях между застройщиком и лицом, намеревающимся приобрести право на возводимый объект. Таким образом, ссылка на предварительный и обязательный характер договора долевого участия в строительстве, которая содержится в Инструкции о порядке совершения нотариальных действий нотариусами Кыргызской Республики, является некорректной и несостоятельной. Она может породить непредсказуемые последствия для участников такого договора, которые, во-первых, свободны в заключении договора, а во-вторых, могут придать ему любую форму, которая не будет выступать предварительной по отношению к последующему обязательству о передаче головного объекта.

Таким образом, мы считаем, что в целях разрешения всех вышеуказанных противоречий и коллизий необходимо предпринять меры, направленные на совершенствование законодательства, и в качестве первого этапа – внести в Гражданский кодекс Кыргызской Республики норму, закрепляющую поименованный договор

долевого участия в строительстве в качестве самостоятельного вида договоров, в качестве второго этапа – разработать отдельный законодательный акт, регулирующий девелоперскую деятельность в целом и договоры, сопутствующие реализации целей девелопмента, в частности.

Поступила: 15.01.2025;

рецензирована: 29.01.2025; принята: 31.01.2025.

Литература

1. Гражданский кодекс Кыргызской Республики, часть 1 от 8 мая 1996 года № 15 // Ведомости Жогорку Кенеша Кыргызской Республики. 1996. № 6. Ст. 80.
2. Жилищный кодекс Кыргызской Республики от 9 июля 2013 года № 117 // Эркин Тоо. 2013. 26 июля. № 62.
3. Закон Кыргызской Республики “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” от 22 декабря 1998 года № 153 // Ведомости Жогорку Кенеша Кыргызской Республики. 1999. № 4. Ст. 193.
4. Правила государственной регистрации прав и обременений (ограничений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Утверждены постановлением Правительства Кыргызской Республики от 15 февраля 2011 года № 49 // Нормативные акты Кыргызской Республики. 2011. 22 марта. № 12.
5. Закон Кыргызской Республики “О нотариате” от 9 марта 2023 года № 54 // Эркин Тоо. 2023. 14 марта. № 19.
6. Инструкция о порядке совершения нотариальных действий нотариусами Кыргызской Республики. Утверждена постановлением Кабинета Министров Кыргызской Республики от 29 декабря 2023 года № 733 // Эркин Тоо. 2024. 12 января. № 3.