

УДК 347.45.47

*Никифорова Дарья Владимировна,
студентка 1 курса магистратуры,
юридический факультет
Санкт-Петербургский государственный университет
аэрокосмического приборостроения
Россия, г. Санкт-Петербург
e-mail: darianikiforova@icloud.com*

*Научный руководитель: Боер А. А. кандидат юридических наук,
доцент кафедры
Санкт-Петербургский государственный университет
аэрокосмического приборостроения
Россия, г. Санкт-Петербург*

ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ, СВЯЗАННЫЕ С УЧАСТИЕМ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация: В статье рассматриваются некоторые проблемы связанные с заключением договора участия в долевом строительстве, а также его значимость при возникновении споров.

Ключевые слова: договор участия в долевом строительстве, нарушение прав дольщиков.

*Nikiforova Daria Vladimirovna,
1st year master student
faculty of law
Saint Petersburg State University aerospace instrumentation
Russia, St. Petersburg*

*Scientific adviser: A. Boer, Candidate of Law,
Associate Professor
Saint Petersburg State University aerospace instrumentation
Russia, St. Petersburg*

LEGAL ISSUES RELATED TO PARTICIPATION IN THE EQUITY CONSTRUCTION OF REAL ESTATE

Abstract: The article deals with some problems associated with the conclusion of a contract of participation in shared construction, as well as its importance in the event of disputes.

Keywords: contract of participation in shared construction, violation of shareholders' rights.

Участие в долевом строительстве является распространенной формой инвестиций в нашей стране в последние годы. Но, несмотря на очевидные плюсы такой формы отношений, у нее есть немало отрицательных сторон, выражающихся в злоупотреблениях как со стороны застройщиков, так и дольщиков.

Согласно ст. 1 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» [2] (далее – Закон № 214-ФЗ) застройщики могут привлекать средства дольщиков только путем заключения договора долевого участия.

Договор заключается исключительно в письменной форме и должен быть зарегистрирован в Росреестре – только после этого он считается заключенным.

Договор должен содержать положения, указанные в ст. 4 Закона № 214-ФЗ. В случае отсутствия соответствующих условий договор считается незаключенным.

Условия договора должны соответствовать информации, которая содержится в проектной декларации, действующей в момент заключения договора.

Нужно отметить, что предусмотренные Законом № 214-ФЗ обязательные условия по заключению договоров долевого участия являют собой достаточно хорошую защиту прав дольщиков.

Однако на практике дольщики зачастую не обращают внимания на включаемые в договоры положения, ссылаясь на свою юридическую неграмотность и отдавая их формулирование на откуп застройщикам. Следствием этого является проигрыш в суде при возникновении спора с застройщиком. Таким образом, практическая реализация предусмотренных законом мер защиты дольщиков далеко не всегда работает именно по вине последних [4, с. 687].

Еще одной проблемой является то, что застройщики нередко привлекают

денежные средства дольщиков способами, которые законодательством не предусмотрены (заключают предварительные договоры купли-продажи, соглашения об инвестировании строительства и т.п.).

Также застройщики нередко приступают к строительству в отсутствие правоустанавливающих документов на земельные участки, на которых ведется застройка, разрешительных документов на строительство, уклоняются от государственной регистрации договора долевого участия, используют привлеченные денежные средства нецелевым образом, нарушают сроки ввода объектов в эксплуатацию. Нередко размещаемые застройщиками проектные декларации содержат неполные либо недостоверные сведения, в ряде случаев застройщики, в нарушение закона, не вовсе не обеспечивают свободный доступ к проектным декларациям.

Также застройщики нередко допускают нарушение ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации [1] (далее – ГК РФ), устанавливающей свободу договора.

Так, например, нередки случаи, когда в договор включаются условия, предусматривающие обязательство дольщиков в течение определенного периода после приемки объекта заключить договор с конкретной управляющей компанией, что прямо противоречит закону, поскольку застройщик не имеет права принуждать дольщиков к заключению договоров с какими-либо третьими лицами.

Еще одним распространенным нарушением является включение в договор условия о том, что уступка дольщиком прав по нему должна быть согласована в письменной форме с застройщиком, что противоречит Закону № 214-ФЗ.

Нарушают права дольщиков также условия договора, в соответствии с которыми застройщик имеет право реализовать объект долевого строительства в случае уклонения дольщика от его приемки в установленный законом срок, что опять-таки противоречит Закону № 214-ФЗ.

Стоит также указать, что и застройщики зачастую страдают от действий недобросовестных дольщиков. Так, к таким действиям можно отнести, в

частности, уклонение дольщиков от приемки объектов в целях взыскания с застройщика неустойки, значительно превышающий возможный доход от вложения суммы, равной стоимости объекта, в банк [3].

Из вышеизложенного следует заключить, что законодательство о долевом участии в строительстве, несмотря на ряд нововведений последних лет, все еще имеет немалое число проблем, позволяющим сторонам договора злоупотреблять своими правами. Для существующих проблем представляется необходимым тщательный анализ существующей правоприменительной практики, по результатам которого должны быть внесены соответствующие изменения и дополнения в законодательство.

Список литературы:

1.Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

2.Федеральный закон от 30.12.2004 № 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. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 40.

3.Исламова Р.И. Проблемные вопросы заключения договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов // Законность. 2020. № 3. С. 12-14.

4.Митькина К.И. Договор долевого участия в строительстве жилого помещения: некоторые проблемы правоприменительной практики // Аллея науки. 2019. Т. 1. № 1 (28). С. 686 – 689.