УДК 347.214.21

Черемушкин Роман Петрович
студент 5 курса специалитета,
юридический факультет
Средне-волжский институт (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России)
Россия, г. Саранск
e-mail: roman.frost.00@mail.ru

Научный руководитель: Волостнова Татьяна Ивановна,
кандидат исторических наук, доцент,
доцент кафедры гражданского и арбитражного процесса,
Средне-волжский институт (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России)
Россия, г. Саранск

О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛОЩАДИ БАЛКОНА В ДОГОВОРЕ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Аннотация: *В статье рассматриваются основные проблемы договорных отношений в долевом строительстве. Приводится анализ судебной практики и современного законодательства.*

Ключевые слова: договор долевого участия в строительстве, балкон, общая площадь, застройщик.

Cheremushkin Roman Petrovich
5th year student of the specialty,
Faculty of Law,
Sredne-Volzhsky Institute (branch) VSU (RPA of the Ministry of Justice of Russia),
Russia, Saransk

Scientific adviser: Volostnova Tatiana Ivanovna,
candidate of historical sciences, associate professor,
Associate Professor of the Department of Civil and Arbitration Process,
SredneVolzhsky Institute (branch) VGUYU (RPA of the Ministry of Justice of Russia),
Russia, Saransk

ABOUT SOME ISSUES OF DETERMINING THE AREA OF THE BALCONY IN THE CONTRACT OF EQUITY PARTICIPATION IN CONSTRUCTION

Abstract: *The article discusses the main problems of contractual relations in shared-equity construction. The analysis of judicial practice and modern legislation is given.*

Key words: equity participation agreement in construction, balcony, total area, developer.

Недвижимость играет большую роль в складывании экономики любой страны. Для того, чтобы использовать недвижимость в рыночной экономике, необходимо вступать в договорные отношения. Данные сделки предполагают передачу прав собственности на объект недвижимости.

Одним из видов таких договорных отношений является договор участия в долевом строительстве. По договору участия в долевом строительстве (далее также - договор) 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 [1, ст. 4].

Одной из основных проблем стало включение в общую площадь квартиры квадратные метры балкона полностью, без понижающих коэффициентов. Такие расчеты определены письмом министерства строительства и ЖКХ от 25 декабря 2020 года, инструкцией о проведении учета жилищного фонда, ФЗ № 214. Начиная с 1 января 2017 года начали действовать поправки к закону, согласно которым застройщик обязан учитывать коэффициенты, установленные при применении расчета стоимости квартиры за квадратный метр. Такие коэффициенты утвердили вышеуказанным письмом для договоров, заключенных после 1 января 2017 года, так как закон обратной силы не имеет. Они были введены для корректного расчета цены за квартиру, поскольку

денежные средства, затрачиваемые на балкон, не соотносятся в равном объеме с затратами на жилую площадь квартиры. Коэффициент для балкона и террас составляет 0,3 [2].

Данные поправки застройщики успешно начали обходить и устанавливать цены за квартиру сложением расходов на строительство конкретной квартиры и стоимости услуг. Указанный способ расчета позволял не учитывать понижающие коэффициенты и устанавливать завышенную стоимость.

Начиная с 30 июля 2017 года законодатель убрал данный способ расчета, позволяющий устанавливать завышенную цену за квартиру, защитив права многих граждан и обезопасив от больших переплат по договору участия в долевом строительстве.

Но даже с учетом всех этих поправок, застройщики все еще не учитывают понижающие коэффициенты для расчета цены за общую площадь квартиры. После заключения договора и обнаружения данного обстоятельства, участники долевого строительства обращаются в суд, чтобы взыскать излишне уплаченные денежные средства. Но судебная инстанция не редко встает на сторону застройщика и указывает, что сторона добровольно приняла квартиру по передаточному акту и заключила договор без понижающих коэффициентов [3]. Соответственно вышеуказанная инструкция носит рекомендательный характер и может не учитываться при определении стоимости квартиры.

Таким образом, отношения участников долевого строительства носят неоднозначный характер. С одной стороны, законодатель определяет, что балкон, лоджии не равнозначны по затратам по отношению к жилой площади и устанавливает на них понижающие коэффициенты, публикую законные и подзаконные акты. С другой стороны, судебная инстанция не признает обязательной для застройщика соблюдения Инструкции о проведении учета жилого фонда, ссылаясь на другой формат регулируемых отношений. Исходя из этого, положение сторон по договору долевого участия в строительстве не уравнен.

Список литературы:

1. Федеральный закон об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательный акты Российской Федерации от 30.12.2004 № 214-ФЗ // СЗ РФ. 2022. № 1. Ст. 45.

2. Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденная приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 4 августа 1998 года № 37 // Письмо Минюста России от 11.09.1998 № 6135-ВЭ.

3. Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан по делу № 2-5767/2020 // Режим доступа URL: https://sudact.ru/regular/doc/gFk1z6lqNBlO/ (дата обращения 31.10.2022 г.)