

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

**В.И. Сивачёв,
магистрант ИГиП ТюмГУ
siwa4ov@yandex.ru**

**Научный руководитель:
С.В. Зимнева,
доцент кафедры гражданского права
и процесса ИГиП ТюмГУ,
кандидат юридических наук, доцент**

В настоящее время участие в долевом строительстве является достаточно популярной формой приобретения недвижимости. Это связано с тем, что стоимость приобретения еще несуществующей недвижимости путем участия в долевом строительстве существенно ниже стоимости приобретения готовой недвижимости. В этом и заключается главный риск участников долевого строительства, к которым 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» [1] (далее – Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве») относит граждан и юридических лиц, которые фактически покупают «виртуальную» недвижимость. Второй стороной общественных отношений, связанных с участием в долевом строительстве, является застройщик, которым согласно пункту 1 статьи 2 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве» является юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Участие в долевом строительстве реализуется путем заключения сторонами договора участия в долевом строительстве, в соответствии с которым 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. Данный договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено самим Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве».

Ответственность за нарушение обязательств по договору участия в долевом строительстве, согласно статье 10 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», предусмотрена как самим Федеральным законом, а именно ответственность участника долевого строительства, в случае нарушения установленного договором срока внесения платежа, и ответственность застройщика, в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, так и непосредственно договором участия в долевом строительстве. Также статья 10 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве» указывает формы гражданско-правовой ответственности за нарушение обязательств по договору как неустойка (штраф, пеня) и возмещение в полном объеме причиненных убытков сверх неустойки.

Следует отметить, что в судебной практике встречаются случаи, когда индивидуальные предприниматели заявляют требования о взыскании с застройщиков неустойки за нарушение срока передачи объекта недвижимости в двойном размере, мотивируя это тем, что согласно части 2 статьи 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве» если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная данной частью неустойка выплачивается в двойном размере. Судебная практика по данному вопросу исходит из того, что по смыслу указанной нормы двойной размер неустойки вправе требовать только гражданин, не имеющий статуса предпринимателя [2].

Соответственно различны основания для уплаты неустойки, для участника долевого строительства это будет нарушение установленного договором срока внесения платежа, а для застройщика это наруше-

ние предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве» предусмотрена такая форма ответственности как взыскание процентов за пользование чужими денежными средствами, согласно общему правилу пункта 1 статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации [3] (далее – ГК РФ) вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица. В силу того, что денежными средствами, переданными участником долевого строительства, пользуется застройщик, данная форма ответственности применима лишь в отношении его [4; 15].

Как отмечают Ершов О.Г. и Виноградов М.В., поскольку обязанность застройщика по договору участия в долевом строительстве связана с передачей в определенный срок объекта долевого строительства, то она не носит денежного характера [5; 40].

Соответственно в случае просрочки, застройщик отвечает, прежде всего, не за пользование чужими денежными средствами, которые он вложил в строительство, а за сам факт просрочки.

Данный вывод подтверждается и материалами судебной практики. Так, Конституционный суд Российской Федерации пришел к выводу о том, что проценты за пользование чужими денежными средствами, уплата которых предусмотрена частью 2 статьи 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», является мерой гражданско-правовой ответственности, носят характер законной неустойки, соответственно возможно уменьшение размера данных процентов судом на основании статьи 333 ГК РФ [6].

Следующей формой ответственности является возмещение убытков, под которыми понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

В статье 10 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве» закреплён принцип полного возмещения убытков, из чего следует, что должны возмещаться как реальный ущерб, так и упущенная выгода.

Компенсация морального вреда, как дополнительная форма ответственности, следует из положения части 9 статьи 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве». Участникам долевого строительства моральный вред компенсируется на общих основаниях, предусмотренных Законом РФ «О защите прав потребителей» [7], так как Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве» отношения о компенсации морального вреда не регулируются.

Дополнительной формой ответственности застройщика перед участником долевого строительства является взыскание, при удовлетворении судом требований участника долевого строительства, штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований участника долевого строительства в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом участнику долевого строительства [8; 4]. Суды обосновывают данную форму ответственности пунктом 46 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» от 28 июня 2012 № 17 [9], согласно которому при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду.

Анализ судебной практики показал, что суды общей юрисдикции в своем большинстве принимают решения о возмещении неустойки, убытков, компенсации морального вреда в пользу участников долевого строительства, а также применяют к застройщикам штрафы [10].

Аналогичную судебную практику можно проследить в решениях арбитражных судов, которые взыскивают с застройщика неустойку при нарушении сроков передачи объекта долевого строительства в пользу участника долевого строительства [11].

04 декабря 2013 года Президиум Верховного суда Российской Федерации утвердил «Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» [12]. Отдельный раздел данного Обзора посвящен ответственности за нарушение договора участия в долевом строительстве.

Подводя итог по формам ответственности сторон договора участия в долевом строительстве, представим их в общем виде: неустойка (штраф, пени), возмещение убытков, взыскание процентов за пользование чужими денежными средствами, в качестве дополнительных – компенсация морального вреда гражданину - участнику долевого строительства, и возложение штрафа на застройщика за несоблюдение в

добровольном порядке удовлетворения требований гражданина - участника долевого строительства, в случае удовлетворения судом его требований.

Обобщая все вышеуказанное, следует отметить, что существующее правовое регулирование, безусловно, не является идеальным и нуждается в постоянной актуализации, соответствуя тенденциям времени. Государство в лице компетентных органов должно более активно проводить работу по профилактике возможных нарушений в области долевого строительства, но в то же время оно не должно забывать о мерах поощрения для добросовестных застройщиков, например, разрешая им предоставлять отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства не ежеквартально, а раз в полгода либо в год. Судам же с учетом обобщенной практики по делам об участии в долевом строительстве следует, осуществляя свою деятельность, принимать решения исходя из принципа единообразия судебной практики. Все указанные меры позволят повысить уровень доверия населения к долевого строительству, тем самым дадут возможность увеличить объемы строительства недвижимости в стране, и в конечном итоге помогут снизить существующую потребность граждан в жилье.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ: по сост. на 01 марта 2015 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 40.
2. Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 13 июня 2013 г. по делу № А33-19619/2012 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 31.03.2015).
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ: по сост. на 02 марта 2015 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
4. Козлова Е.Г. Ответственность сторон по договору долевого участия в строительстве и случаи его расторжения / Е.Г. Козлова // Налоги. – 2009. – № 41. – С. 14-17.
5. Ершов О.Г. О природе процентов за пользование денежными средствами при отказе от исполнения договора участия в долевом строительстве / О.Г. Ершов, М.В. Виноградов. // Юрист. – 2008. – № 6. – С. 39-41.
6. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Маслова Максима Владимировича на нарушение его конституционных прав частями 2 и 6 статьи 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»: определение Конституционного суда Российской Федерации от 28 мая 2009 г. № 606-О-О [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 31.03.2015).
7. О защите прав потребителей: закон Российской Федерации от 07 февраля 1992 № 2300-1: по сост. на 01 июля 2014 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 3. – Ст. 140.
8. Дубровская И. Застройщик плюс дольщик... / И. Дубровская // ЭЖ-Юрист. – 2013. – № 37. – С. 1, 4.
9. О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей: постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 9. 2012.
10. Решение Ленинского районного суда города Тюмени от 12 декабря 2013 по делу № 2-8577/2013-М-8724/2013 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 31.03.2015).
11. Постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 03 июня 2014 г. по делу № А70-10128/2013 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 31.03.2015).
12. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (Утверждён Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 декабря 2013 года) [Электронный ресурс] // Верховный суд Российской Федерации: сайт. – URL : http://www.vsrfl.ru/vscourt_detale.php?id=8993 (дата обращения: 31.03.2015).