УДК – 347
ББК – 67.404

АГАНИНА Ираида Владимировна,
магистр 2-го года обучения
ФГОБУ ВО «Финансовый университет
при Правительстве Российской Федерации», г. Москва
Научный руководитель: кандидат юридических наук
Короткова Мария Владимировна

12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право

ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Аннотация. *В статье рассмотрены гражданско-правовые основы заключения предварительного договора участия в долевом строительстве. Проанализированы правовые последствия заключения такого договора для участника долевого строительства и застройщика согласно законодательству Российской Федерации.*

Ключевые слова: *предварительный договор, долевое строительство, инвестиционный договор, договор участия в долевом строительстве.*

AGANINA Iraida Vladimirovna,
2nd year graduate student, Faculty of Law,
Financial University under the Government of the Russian Federation, Moscow
Scientific advisor: Ph. D. of Legal Science
Korotkova Maria Vladimirovna

LEGAL CONSEQUENCES OF THE INFERENCE OF THE PRELIMINARY CONTRACT OF AN INVOLVEMENT IN SHARED-EQUITY CONSTRUCTION BY THE LEGISLATION OF THE RUSSIAN FEDERATION

Summary. *In article civil the basics of the inference of the preliminary contract of an involvement in shared-equity construction are covered. Legal consequences of the inference of such contract for the participant of shared-equity construction and the builder according to the legislation of the Russian Federation are analyzed.*

Keywords: *the preliminary contract, shared-equity construction, the investment contract, the contract of an involvement in shared-equity construction.*

Предварительный договор участия в долевом строительстве (далее – ПДУДС) представляет собой довольно популярный способ инвестирования денежных средств в строительство жилья. Этот факт подтверждается статистикой. Так, на вопрос: «Представьте, пожалуйста, что Вы покупаете квартиру в новостройке и Вам предложили варианты – купить жилплощадь по договору долевого участия в соответствии с Законом № 214-ФЗ или по другому договору, но немного дешевле? Какой вариант вы предпочтете?» – 56,7% респондентов сообщили, что купят жилплощадь по договору долевого участия в соответствии с Законом № 214-ФЗ. Для 16,4% участников исследования оказалась важна сумма, которую им предстоит заплатить за квартиру, а не юридические формулировки договора.

2,9% опрошенных выбрали вариант приобретения без Закона № 214-ФЗ и 24% затруднились с ответом [1].

Вместе с тем этот способ таит в себе и «подводные камни», проявляющиеся в рисках наступления неблагоприятных правовых последствий для сторон такой сделки. Представляется интересным анализ данных рисков.

Согласно ст. 429 ГК РФ, по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. По общему правилу предварительный договор должен содержать положения, которые в будущем позволят установить предмет, основные условия и сроки заключения основного договора.

Теоретически стороны могут заключить предварительный договор в отношении любого будущего договора, связанного с передачей имущества, выполнением работ или оказанием услуг. Однако необходимо учитывать, что договор участия в долевом строительстве имеет специальное правовое регулирование – 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» [5]. В пункте 2 ст. 1 данного Закона говорится, что привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые в момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только: 1) на основании договора участия в долевом строительстве; 2) путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида – жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах; 3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

Однако в Обзоре практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом ВС РФ 04.12.2013 г.) [3], отмечается, что привлечение денежных средств граждан для строительства осуществляется посредством иных сделок, совершаемых без учета требований вышеуказанного Закона: заключения договоров купли-продажи жилого помещения в объекте строительства; заключения предварительных договоров участия в долевом строительстве; заключения предварительных договоров купли-продажи жилого помещения в объекте строительства; заключения договоров займа, обязательства по которому в части возврата суммы займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме (ином объекте недвижимости) после завершения его строительства в собственность; внесения денежных средств и (или) иного имущества в качестве вклада в складочный капитал товарищества на вере (коммандитного товарищества) с последующей передачей жилого помещения в многоквартирном доме (ином объекте недвижимости) после завершения его строительства в собственность; заключения договоров простого товарищества в целях осуществления строительства многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) с последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме (ином объекте недвижимости) в собственность; выдачи векселя для последующей оплаты им жилого помещения в многоквартирном доме (ином объекте недвижимости); заключения договоров инвестирования строительства; заключения иных договоров, связанных с передачей гражданином денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквар-

тирного дома (иного объекта недвижимости) и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме (ином объекте недвижимости) в собственность.

Далее в п. 9 указывается: «При наличии в предварительном договоре участия в долевом строительстве условий, обязательных для включения в договор участия в долевом строительстве, согласно части 4 статьи 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», и в случае соответствия лица, привлекшего денежные средства для строительства, требованиям, предъявляемым к застройщикам статьями 2 (пункт 1) и 3 (части 1 и 2) названного Закона, предварительный договор признается договором участия в долевом строительстве, подлежащим государственной регистрации, с возложением на застройщика обязанности по предоставлению документов на государственную регистрацию».

Безусловно, данное положение направлено на защиту интересов участников долевого строительства, но вместе с тем создает двоякую ситуацию, «легализуя» ПДУДС в гражданско-правовой плоскости. На самом же деле участник долевого строительства, заключивший с застройщиком ПДУДС, может столкнуться с рядом проблем.

В случае неисполнения своих обязательств по предварительному договору участия в долевом строительстве, то есть незаключения основного договора согласно требованиям ст. 429 ГК РФ в установленный предварительным договором или законом срок, участник долевого строительства рискует не получить в дальнейшем в собственность будущий объект недвижимости, так как предметом такого предварительного договора является обязательство заключить договор участия в долевом строительстве. Сторона по предварительному договору участия в долевом строительстве может лишь претендовать на возврат уплаченных денежных средств по предварительному договору и уплату процентов согласно ст. 395 ГК РФ. Если же участник долевого строительства обратится в суд с иском о понуждении к заключению основного договора участия в долевом строительстве, то велика вероятность подачи другой стороной по договору встречного иска о признании ПДУДС недействительным или незаключенным (например, Решение Октябрьского Суда г. Иркутска от 20.09.2010 [4]).

Несмотря на то что в предварительном договоре имеется указание на имущество, в отношении которого будет заключен основной договор, предварительный договор не влияет на права на это имущество и не создает ограничений (обременений) этих прав, поскольку предметом такого договора является обязательство сторон по поводу будущего договора [2]. Поскольку при заключении ПДУДС у участника долевого строительства не возникает тех прав на будущий объект недвижимости, которые предусмотрены основным договором, то есть права собственности на будущую недвижимость, договор не подлежит государственной регистрации. Следовательно, ничто не мешает недобросовестному застройщику заключить такой же предварительный договор участия в долевом строительстве с другим лицом.

Необходимо отметить, что характер предварительного договора не предполагает регулирования денежных отношений между сторонами. На практике же при заключении ПДУДС передача денег все же происходит, так как обычно в этом заинтересованы обе стороны: застройщик – для скорейшего получения денежных средств, а участник долевого строительства – с целью «застолбить» за собой будущий объект недвижимости по наиболее низкой цене по сравнению с рыночной. Возникает вопрос о правовой природе этого платежа.

Стороны по ПДУДС могут предусмотреть различные варианты оплаты: предоплату (аванс), обеспечительный платеж, задаток согласно ст. 329 ГК РФ. В данном случае прямое указание вида платежа в договоре имеет важное значение, особенно если главная цель ПДУДС – заключение основного договора, не достигается; возникает вопрос, как и в каком объеме взыскивать уплаченные денежные средства.

Согласно п. 4 ст. 380, задатком может быть обеспечено исполнение обязательств по основаниям заключения основного договора на условиях, предусмотренных договором. В случае прекращения обязательств до начала исполнения или невозможности исполнения таких обязательств задаток должен быть возвращен. Стоит сказать, что в случае неисполнения договора стороной, передавшей задаток, такой задаток остается у застройщика, а в случае неисполнения обязательств стороной, получившей задаток, он должен быть возвращен в двойном размере, что крайне невыгодно для застройщика.

Предоплатой (авансом) при заключении договора считается сумма, которая передается перед исполнением договора одной стороной другой в счет причитающихся в будущем платежей по договору. Цель уплаты аванса похожа на задаток – подтверждение реальности намерений в совершении сделки, но не несет обеспечительного характера. Если сторона не исполняет своих обязательств, такой платеж возвращается участнику долевого строительства.

В ГК РФ также предусмотрено, что обеспечительным платежом может быть обеспечено обязательство, которое будет исполняться в будущем. При наступлении обязательств, предусмотренных договором, обеспечительный платеж засчитывается в счет исполнения обязательств, часть суммы или сумма в полном объеме, уплаченная в счет обеспечительного платежа, может быть возвращена, в зависимости от того, что предусмотрено договором. В случае прекращения обеспеченного обязательства обеспечительный платеж подлежит возврату. Из природы обеспечительного платежа следует обеспечение обязательства, возникающего в будущем.

Таким образом, рассматривая в качестве наиболее приоритетных интересы участника долевого строительства как менее защищенную сторону по договору, отметим, что расчеты с помощью задатка для участника долевого строительства наиболее предпочтительны при заключении ПДУДС.

Как уже отмечалось, перечень способов привлечения денежных средств участников долевого строительства застройщиком для строительства (создания) объекта недвижимости является закрытым, такие способы прямо поименованы в Законе об участии в долевом строительстве. Кроме того, для застройщика существует реальный риск привлечения к административной ответственности по ст. 14.28 КоАП РФ или даже уголовной ответственности по ст. 200.3 УК РФ в случае неисполнения правил действующего гражданского законодательства по привлечению денежных средств участников долевого строительства.

В этом случае крайне противоречивой представляется ситуация, когда ВС РФ как бы легализует такую конструкцию, как заключение ПДУДС, признавая факт заключения ПДУДС при наличии определенных условий основным договором участия в долевом строительстве, хотя из принципов ГК РФ и норм Закона об участии в долевом строительстве следует, что действующими нормами КоАП и УК РФ для застройщиков прямо предусмотрена ответственность за привлечение денежных средств участников долевого строительства в нарушение норм действующего законодательства об участии в долевом строительстве.

Таким образом, участнику долевого строительства при предложении застройщика заключить предварительный договор участия в долевом строительстве с целью приобретения будущего объекта недвижимости по более низкой стоимости стоит задуматься и взвесить все риски, так как в случае уклонения застройщика от заключения основного договора участия в долевом строительстве он может существенно «проиграть». В зависимости от обстоятельств и условий ПДУДС участник долевого строительства может потратить много времени, доказывая свою позицию в судебном порядке, и даже лишиться в будущем возможности получения объекта недвижимости в собственность и претендовать лишь на возвращение денежных средств.

Застройщику же в таком случае в зависимости от конкретной ситуации может грозить административная и даже уголовная ответственность; суд также может

обязать застройщика возвратить денежные средства, привлеченные для строительства объектов недвижимости.

В заключение отметим, что сегодня наблюдается противоречие норм гражданского и публичного права в сфере заключения ПДУДС. Соотношение гражданско-правового и публично-правового регулирования в этой сфере пока остается дискуссионным вопросом.

Список литературы:

[1] *Васькин В.В., Мустафин Р.Р.* К вопросу об оформлении права собственности на земельный участок под многоквартирным домом // Жилищное право. 2010. № 4 // [Электронный ресурс] URL: http://www.top-personal.ru (дата обращения: 28.09.2016).

[2] *Евстратова Н.К.* Практика применения договора долевого участия в строительстве и предварительного договора // Государство и право. 2014. № 7 [Электронный ресурс] СПС «Консультант плюс».

[3] Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 декабря 2013 года // [Электронный ресурс] URL: http://sudact.ru (дата обращения: 18.09.2016).

[4] Решение Октябрьского Суда г. Иркутска от 20.09.2010 [Электронный ресурс] // URL: http://sudact.ru (дата обращения: 28.09.2016).

[5] 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» // Российская газета. 2004. № 292.

Spisok literatury:

[1] *Vas'kin V.V., Mustafin R.R.* K voprosu ob oformlenii prava sobstvennosti na zemel'ny'j uchastok pod mnogokvartirny'm domom // Zhilishhnoe pravo. 2010. № 4 // [E'lektronny'j resurs] URL: http://www.top-personal.ru (data obrashheniya: 28.09.2016).

[2] *Evstratova N.K.* Praktika primeneniya dogovora dolevogo uchastiya v stroitel'stve i predvaritel'nogo dogovora // Gosudarstvo i pravo. 2014. № 7 [E'lektronny'j resurs] SPS «Konsul'tant plyus».

[3] Obzor praktiki razresheniya sudami sporov, voznikayushhix v svyazi s uchastiem grazhdan v dolevom stroitel'stve mnogokvartirny'x domov i iny'x ob»ektov nedvizhimosti, utverzhdennom Prezidiumom Verxovnogo Suda Rossijskoj Federacii 4 dekabrya 2013 goda // [E'lektronny'j resurs] URL: http://sudact.ru (data obrashheniya: 18.09.2016).

[4] Reshenie Oktyabr'skogo Suda g. Irkutska ot 20.09.2010 [E'lektronny'j resurs] // URL: http://sudact.ru (data obrashheniya: 28.09.2016).

[5] Federal'ny'j zakon ot 30.12.2004 № 214-FZ «Ob uchastii v dolevom stroitel'stve mnogokvartirny'x domov i iny'x ob»ektov nedvizhimosti i o vnesenii izmenenij v nekotory'e zakonodatel'ny'e akty' Rossijskoj Federacii» // Rossijskaya gazeta. 2004. № 292.