

Секция «Правовое регулирование предпринимательства (СГУПС)»

Договор участия в долевом строительстве: понятие, значение, отличительные признаки

Нестеров Евгений Андреевич

Студент (специалист)

Новосибирский военный институт имени генерала армии И.К. Яковлева войск национальной гвардии Российской Федерации, Новосибирск, Россия

E-mail: nes18042003@gmail.com

Отечественные социально-экономические реформы начала двухтысячных годов позволили сформировать частный сектор в строительной сфере. В кратчайшие сроки в систему способов приобретения жилых (нежилых) помещений в собственность инкорпорируется долевое строительство. Исключительность возникших гражданско-правовых отношений состоит в том, что застройщик обязуется осуществить строительство тех или иных объектов недвижимости в установленные сроки, а инвестор (участник долевого строительства) уплатить обусловленную договором сумму. В связи с тем, что строительство жилья связано с крупными капиталовложениями увеличивается риск потери денежных средств. Наиболее незащищенной категорией с точки зрения частноправового регулирования, являются граждане – участники долевого строительства. Слабость позиции участников долевого строительства заключается в том, что, внося денежные средства в строительство объекта недвижимости, они практически не могут влиять на реальное выполнение застройщиком принятых на себя обязательств. В связи с этим, одной из актуальных задач правового регулирования в области отношении участия в долевом строительстве является поиск наиболее эффективных механизмов правовой защиты прав участников долевого строительства, в особенности граждан, заключивших договоры для удовлетворения личных нужд. Несмотря на постоянный процесс обновления законодательства в данной сфере, сохраняются определенные пробелы и недостатки. Практика правоохранительных органов указывает, что и в настоящее время продолжают нарушаться сроки ввода объектов в эксплуатацию, выполняемые работы при строительстве многоквартирного дома не соответствуют требованиям законодательства и проектной документации, выявляются случаи продажи квартир в обход закона, договоры участия в долевом строительстве включают в себя условия, ущемляющие права потребителей, отсутствует действенный механизм привлечения к ответственности лиц, нарушивших обязательства, что говорит о правовом несовершенстве Закона об участии в долевом строительстве. Также следует отметить, что большинство имеющихся исследований были сделаны без учета последних внесенных изменений в положения Закона об участии в долевом строительстве. Следовательно, наиболее актуальные вопросы, с точки зрения изменения норм законодательства, нуждаются в комплексном анализе, поскольку недостаточно подробно освещены в имеющейся научной литературе.

Согласно п. 1 ст. 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов»: «По договору участия в долевом строительстве застройщик в предусмотренный договором срок самостоятельно и (или) с привлечением иных 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».

С учетом выявленных юридических свойств и отличительных черт договора участия в долевом строительстве, можно сформулировать следующие его признаки:

1. Объектом долевого строительства многоквартирного дома признается жилое или нежилое помещение (в том числе машино-место), подлежащее передаче участнику долевого строительства (пропорционально вложенным денежным средствам) после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Предметом договора является индивидуально определенная часть создаваемого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (например, квартира в многоквартирном доме, гараж в многоэтажном гаражном комплексе)

2. Исполнение обязанности по созданию объекта долевого строительства возложено на застройщика (учитывая личное исполнение или помощь третьих лиц).

3. Деятельность застройщика по привлечению денежных средств физических и (или) юридических лиц для долевого строительства является предпринимательской и осуществляется на возмездной основе (в условиях передачи от потребителей личных либо заемных денежных средств).

4. Участие в долевом строительстве (создании) объекта недвижимости является первоначальным способом возникновения права собственности (а само такое право названо первичным).