

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО И ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕСС

УДК 347.254:347.44

ЗАЩИТА СЛАБОЙ СТОРОНЫ ПРИ ПРИВЛЕЧЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ

Б.М. Гонгало, Е.М. Подрабинок

*Уральский государственный юридический университет,
г. Екатеринбург, 620137, Россия*

*Уральский филиал Исследовательского центра частного права имени С.С. Алексеева
при Президенте Российской Федерации, г. Екатеринбург, 620014, Россия*

Аннотация

После принятия 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» привлечение денежных средств граждан для строительства зачастую осуществляется посредством сделок, которые по своей сути являются договорами долевого строительства, но обозначаются следующим образом: договор купли-продажи жилого помещения в объекте строительства; предварительный договор участия в долевом строительстве и купли-продажи жилого помещения в объекте строительства; договор займа; вексель для последующей оплаты им жилого помещения в многоквартирном доме (ином объекте недвижимости); договор инвестирования строительства и т. д. При этом все указанные договоры опосредуют передачу гражданином денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) с последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме (ином объекте недвижимости) в собственность гражданину. В статье рассматриваются правовые последствия заключения между застройщиком и гражданином подобных договоров. Практика судов, считающих возможным применять к ним меры, предусмотренные упомянутым законом о долевом строительстве, признаётся не вполне приемлемой. Предлагается применять к договорам, по сути являющимся договорами долевого строительства, правила о купле-продаже будущей вещи.

Ключевые слова: долевое строительство, слабая сторона, защита прав дольщика, купля-продажа будущей вещи

1. В правоотношении, возникающем при привлечении денежных средств граждан для строительства жилья, безусловно, слабой стороной является гражданин, права и интересы которого необходимо защищать (см. [1, с. 25]). Федераль-

ный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом строительстве, ФЗ-214) и другие нормативно-правовые акты содержат различные меры защиты слабой стороны договора долевого строительства. В частности, законодатель устанавливает требования к застройщику, при выполнении которых у него появляется право привлекать деньги от граждан (п. 3 ст. 3 ФЗ-214). К мерам защиты слабой стороны относятся также возникновение права залога в силу закона с момента государственной регистрации договора долевого строительства (ст. 13 ФЗ-214); закрепление специальных мер ответственности застройщика в виде обязанности уплатить неустойку в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования (п. 2 ст. 6 ФЗ-214); формирование специального реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных жилых домов и чьи права нарушены («обманутых дольщиков») (ПМРР).

Одной из мер защиты слабой стороны является и закрепление закрытого перечня правовых форм привлечения денежных средств граждан для долевого строительства: выпуск жилищных сертификатов; участие в жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативах; заключение договора долевого строительства (п. 2 ст. 1 ФЗ-214). Кроме того, защите слабой стороны посвящены нормы о государственной регистрации договора долевого строительства (п. 3 ст. 4 ФЗ-214).

Заложенные в Законе о долевом строительстве меры защиты слабой стороны на практике зачастую приводят к тому, что застройщики, стараясь их обойти, заключают различные договоры, которые по своей сути являются договорами долевого строительства, не регистрируя их как договоры долевого строительства. Так, в «Обзоре практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 4 декабря 2013 г. отмечается, что после принятия Закона о долевом строительстве привлечение денежных средств граждан для строительства осуществляется посредством иных сделок: 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; 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 многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме (ином объекте недвижимости) в собственность (ОбзП).

По этой причине представляется актуальным рассмотреть с точки зрения защиты интересов слабой стороны вопрос о правовых последствиях заключения застройщиком «иного» договора, в действительности

являющегося договором долевого строительства. Необходимо также выяснить возможность применения в этом случае всех мер защиты, заложенных в Законе о долевом строительстве, для граждан, заключивших такой договор.

2. Обратимся к анализу судебной практики по спорам, возникающим из договоров, опосредующих привлечение денежных средств граждан для строительства жилья.

До принятия Закона о долевом строительстве Верховный суд Российской Федерации указывал, что подобные договоры по сути представляют собой договоры строительного подряда (см. ОП), а Высший арбитражный суд Российской Федерации квалифицировал их как договоры о совместной деятельности (см. ИП). **На современном этапе развития общественных отношений более распространён совершенно иной подход. Суды при разрешении споров, возникающих при заключении договора, опосредующего привлечение денежных средств граждан для долевого строительства, считают необходимым определить, являются ли данные договоры договорами долевого строительства по своей сути. Если ответ на этот вопрос положительный, применяются различные меры, позволяющие защитить права и интересы граждан как дольщиков.**

Например, в упомянутом обзоре судам рекомендовано при рассмотрении дел по спорам, возникающим из правоотношений, основанных на сделках, связанных с передачей гражданами денежных средств в целях строительства объекта недвижимости и последующей передачей жилого помещения в собственность, но совершённых в нарушение требований Закона о долевом строительстве, независимо от наименования заключённого сторонами договора **исходить из существа сделки и фактически сложившихся отношений сторон.** Если установлено, что сторонами при совершении сделки, не отвечающей указанным требованиям, действительно имелся в виду договор участия в долевом строительстве, судам следует **применять положения Закона о долевом строительстве, в том числе меры ответственности, им предусмотренные (ОбзП).**

Эта же мысль содержится в Письме Верховного суда Российской Федерации от 30 января 2013 г., а именно: действие Закона о долевом строительстве распространяется также на сделки по привлечению денежных средств граждан иными способами (заключении предварительных договоров купли-продажи, договоров об инвестировании, договоров займа и т. д.) в тех случаях, если судом с учётом **существа фактически сложившихся отношений установлено, что сторонами действительно имелся в виду договор участия в долевом строительстве.** При этом в письме отмечается правомерность взыскания неустойки в размере, предусмотренном Законом о долевом строительстве, в случае нарушения обязательства (ПВС).

Кроме того, в Определении Верховного суда Российской Федерации от 20 июля 2016 г. содержится следующий вывод: позиция судов, посчитавших, что без соблюдения требований к форме договора, его государственной регистрации гражданин **не вправе рассчитывать на предусмотренные этим Федеральным законом меры** в случае нарушения его прав, не учитывает цели данного Федерального закона и **является ошибочной (ОВС).**

Однако в судебной практике сформировался и иной подход. В частности, иногда суды отмечают: отсутствие государственной регистрации договора долевого строительства не лишает добросовестного дольщика, оплатившего объект долевого строительства, права требовать выполнения договора застройщиком; **вместе с тем у такого дольщика не возникает иных специальных прав, предусмотренных Законом о долевом строительстве, в том числе право залога, поскольку иное нарушало бы интересы третьих лиц, на защиту которых (также в части предупреждения о залоге) направлено требование о регистрации договора об участии в долевом строительстве** (см., например, ПФАС, ПАСМО1, ПАСПО, ПАСМО2, ПАСЗСО).

3. Думается, что подход, позволяющий применять к договорам, по сути являющимся договорами долевого строительства, всех мер защиты, предусмотренных Законом о долевом строительстве, заслуживает несомненного уважения как используемый с целью защиты слабой стороны, однако нам он видится не вполне корректным. В то же время считаем неправомерным и применение лишь отдельных мер защиты слабой стороны, поскольку такая избирательность должна быть обоснована. Перечислим причины, по которым оба названных подхода, на наш взгляд, не совсем удачны.

Применение содержащихся в Законе о долевом строительстве мер будет означать признание возможности его обхода. В силу прямого указания Закона о долевом строительстве запрещается привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований, установленных для форм такого привлечения: через выпуск жилищных сертификатов; участие в жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативах; заключение договора долевого строительства (п. 2.1. ст. 1 ФЗ-214). Признание судом «иногo» договора о привлечении денежных средств граждан для долевого строительства будет означать признание иной формы привлечения, что прямо противоречит указанному правилу.

Необходимо учитывать, что по п. 2.1. ст. 1 Закона о долевом строительстве сделка по привлечению денежных средств граждан для строительства, совершённая в нарушение указанных требований, может быть признана судом недействительной только по иску гражданина, совершившего такую сделку. Следовательно, законодатель считает данную сделку оспоримой, а не ничтожной (п. 2 ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)). И в этом случае приведённые позиции судов удачно защищают слабую сторону договора. Но такой подход законодателя видится не вполне оправданным, поскольку появляются, например, сомнения в том, что при заключении «иных» договоров автоматически возникает залог в силу закона, предусмотренный ст. 13 Закона о долевом строительстве, поскольку этим законом залог для «иных» договоров не предусмотрен. Появляются также сомнения в правомерности взыскания неустойки в размере, предусмотренном Законом о долевом строительстве, и т. д.

4. Если исходить из того, что законодатель считает рассматриваемую сделку оспоримой, а не ничтожной, то заключение «иногo» договора, по сути являющего договором долевого строительства, означает, что для застройщика и гражданина

с момента заключения договора **возникают правовые последствия**. Подтверждается этот вывод правилом п. 3 ст. 432 ГК РФ. Так, если застройщик принял от гражданина полное или частичное исполнение по договору в виде оплаты, то он не вправе требовать признания этого договора незаключённым, если заявление такого требования будет противоречить принципу добросовестности (п. 3 ст. 1 ГК РФ). Кроме того, заявление застройщика о недействительности договора не будет иметь правового значения, если его поведение после заключения договора давало основания гражданам, чьи денежные средства привлекаются для строительства, полагаться на действительность договора (п. 5 ст. 166 ГК РФ). Думается, что при принятии оплаты (полной или частичной) либо ином поведении застройщика, дающем основание полагаться на действительность заключённого договора, между ним и гражданином **возникнут договорные отношения**.

Правовая природа возникших договорных отношений может быть определена по-разному. **Однако с точки зрения защиты прав и интересов слабой стороны – гражданина – представляется целесообразным** к отношениям сторон, возникшим при заключении договора, по сути являющегося договором долевого строительства, **применять правила о купле-продаже будущей недвижимой вещи**.

Кроме сказанного, необходимо учитывать следующее. По общему правилу допустима продажа будущих вещей, однако иное может быть установлено законом или вытекать из характера товара (п. 2 ст. 455 ГК РФ). Иное и следует из Закона о долевом строительстве (п. 2 ст. 1 ФЗ-214). В п. 11 Постановления Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 11 июля 2011 г. указывается: положения Закона о долевом строительстве являются специальными по отношению к положениям ГК РФ о купле-продаже будущей вещи; судам следует учитывать, что привлечение средств граждан для строительства объектов недвижимости возможно только способами, указанными в п. 2 ст. 1 Закона о долевом строительстве (ППВАС).

В связи с этим представляется возможным сделать следующий вывод. Неправомерным является заключение договора купли-продажи будущего объекта долевого строительства, если для строительства объекта недвижимости привлекаются денежные средства граждан, поскольку это является обходом Закона о долевом строительстве. **Но при этом для защиты слабой стороны данного правоотношения следует при заключении договора, по сути являющегося договором долевого строительства, применять к возникшим отношениям правила о купле-продаже будущей вещи**.

Указанный вывод представляется обоснованным, поскольку позволит в случае споров применить общие положения о купле-продаже ГК РФ. Так, будет возможным предъявление гражданином к застройщику требований, вытекающих из следующих обстоятельств:

- 1) передача некачественной вещи (если требование не противоречит сути рассматриваемого обязательства) (ст. 475 ГК РФ);
- 2) отказ продавца передать покупателю проданный товар (ст. 463, 398 ГК РФ);
- 3) прекращение договора (п. 2 ст. 393.1 ГК РФ).

Кроме того, станет возможным и включение гражданина в реестр «обманутых дольщиков», и применение закона «О защите прав потребителей», в том числе взыскание неустойки, предусмотренной в размере 3% цены выполнения работы (п. 5 ст. 28 ЗРФ).

Источники

- ФЗ-214 – Федеральный закон от 30 дек. 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» (ред. от 3 июля 2016 г.) // Рос. газ. – 2004. – 31 дек. – № 292.
- ПМРР – Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 20 сент. 2013 г. № 403 «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших и правил ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены» // Рос. газ. – 2013. – 19 дек. – № 286.
- ОбзП – Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости // Бюл. Верхов. суда РФ. – 2014. – № 3.
- ОП – Обобщение практики рассмотрения судами Российской Федерации дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов // Бюл. Верхов. суда РФ. – 2003. – № 2.
- ИП – Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 июля 2000 г. № 56 «Обзор практики разрешения арбитражными судами споров, связанных с договорами на участие в строительстве» // Вестн. Высш. Арбитр. Суда РФ. – 2000. – № 9.
- ПФАС – Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 16 мая 2014 г. по делу № А55-8152/2013. – URL: <http://ras.arbitr.ru/>, свободный.
- ПАСМО1 – Постановление Арбитражного суда Московского округа от 16 дек. 2015 г. № Ф05-7541/2015 по делу № А40-5683/13. – URL: <http://ras.arbitr.ru/>, свободный.
- ПАСПО – Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 17 дек. 2015 г. № Ф06-11157/2011 по делу № А55-6250/2009. – URL: <http://ras.arbitr.ru/>, свободный.
- ПАСМО2 – Постановление Арбитражного суда Московского округа от 9 марта 2016 г. № Ф05-518/2016 по делу № А40-91655/2010. – URL: <http://ras.arbitr.ru/>, свободный.
- ПАСЗСО – Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 9 июня 2016 г. № Ф04-1909/2016 по делу № А67-4818/2015. – URL: <http://ras.arbitr.ru/>, свободный.
- ПВС – Письмо Верховного суда Российской Федерации от 30 янв. 2013 г. № 7-ВС-368/13 «О применении норм Федерального закона 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”» // Экономика и жизнь (Бухгалтерское приложение). – 2013. – 15 февр. – № 6.
- ОВС – Определение Верховного суда Российской Федерации от 20 июля 2016 г. № 46-КГ16-5. – URL: <http://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-20072016-n-46-kg16-5/>, свободный.
- ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1: Федеральный закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 29 июля 2017 г.) // СЗ РФ. – 1994. – № 32. –

Ст. 3301; Ч. 2: Федеральный закон от 26 янв. 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 28 марта 2017 г.) // СЗ РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

ППВАС – Постановление Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации № 54 от 11 июля 2011 г. «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» // Вестн. Высш. арбитраж. суда РФ. – 2011. – № 9.

ЗРФ – Закон РФ от 7 февр. 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (ред. от 3 июля 2016 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации (СЗ РФ). – 1996. – № 3. – Ст. 140.

Литература

1. *Яковлев В.Ф.* Гражданский кодекс Российской Федерации: развитие общих положений гражданского права // Кодификация российского частного права / Под ред. Д.А. Медведева. – М.: Статут, 2008. – С. 17–27.

Поступила в редакцию
29.11.17

Гонгало Бронислав Мичиславович, доктор юридических наук, заведующий кафедрой гражданского права

Уральский государственный юридический университет
ул. Комсомольская, 21, г. Екатеринбург, 620137, Россия

директор

Уральский филиал Исследовательского центра частного права имени С.С. Алексеева при Президенте Российской Федерации
ул. Вайнера, 9А, г. Екатеринбург, 620014, Россия
E-mail: uril3713641@yandex.ru

Подрабинок Елена Михайловна, кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права

Уральский государственный юридический университет
ул. Комсомольская, 21, г. Екатеринбург, 620137, Россия

доцент кафедры гражданского права

Уральский филиал Исследовательского центра частного права имени С.С. Алексеева при Президенте Российской Федерации
ул. Вайнера, 9А, г. Екатеринбург, 620014, Россия
E-mail: podrabinok@mail.ru

**Protection of a Weaker Party While Attracting Financing
for Shared Housing Construction***B.M. Gongalo**, *E.M. Podrabinok****Ural State Law University, Yekaterinburg, 620137 Russia**Ural branch of the Private Law Research Centre under the President of the Russian Federation
named after S.S. Alexeev, Yekaterinburg, 620014 Russia*E-mail: **uril3713641@yandex.ru*, ***podrabinok@mail.ru*

Received November 29, 2017

Abstract

Following the adoption of the Federal Law on Shared Construction (no. 214-FZ) on December 20, 2014, finances of citizens have been attracted for construction through transactions: conclusion of contracts for the sale and purchase of residential premises in the construction project; conclusion of preliminary agreements for participation in the shared construction and the sale and purchase of residential premises in the construction project; entering into loan agreements; issuance of a bill of exchange for the subsequent payment of the dwelling in an apartment building (other property); entering into construction investment contracts, etc. All of the above-mentioned agreements mediate the transfer of finances and (or) other property by the citizen for the construction of an apartment building (other property) with the subsequent transfer of residential premises in such an apartment building (other property) to the citizen. The paper examines the legal consequences of the conclusion between the developer and the citizen of the contract, which in its essence is a shared construction agreement. The practice of courts that consider it possible to apply the measures provided for by the Law on Shared Construction to such contracts is recognized as not entirely acceptable. It has been proposed in the paper to apply the rules on the sale and purchase of a future property to such contracts.

Keywords: shared construction, weaker party, protection of equity holder's rights, buying and selling of future property

References

1. Yakovlev V.F. The Civil Code of the Russian Federation: Developing the general provisions of civil law. In: Medvedev D.A. (Ed.) *Kodifikatsiya rossiiskogo chastnogo prava* [Codification of Russian Private Law]. Moscow, Statut, 2008, pp. 17–27. (In Russian)

⟨ **Для цитирования:** Гонгало Б.М., Подрабинок Е.М. Защита слабой стороны при привлечении денежных средств для долевого строительства жилья // Учен. зап. Казан. ун-та. Сер. Гуманит. науки. – 2018. – Т. 160, кн. 2. – С. 367–374. ⟩

⟨ **For citation:** Gongalo B.M., Podrabinok E.M. Protection of a weaker party while attracting financing for shared housing construction. *Uchenye Zapiski Kazanskogo Universiteta. Seriya Gumanitarnye Nauki*, 2018, vol. 160, no. 2, pp. 367–374. (In Russian) ⟩