

ПРОБЛЕМЫ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Медведева Мария Сергеевна

бакалавр

Российская академия народного хозяйства и государственной службы
(филиал), Волгоград

Аннотация. В статье рассматриваются вопросы, связанные с проблемами расторжения договора участия в долевом строительстве, а также соответствующая судебная практика.

Ключевые слова: договор участия в долевом строительстве, расторжение договора, основания расторжения договора, односторонний отказ, государственная регистрация расторжения договора.

ISSUES CONTRACT EQUITY IN THE BUILDING

Medvedeva Maria Sergeevna

bachelor

Russian Academy of National Economic and Public Administration
(branch), Volgograd

Abstract. The article considers the issues related to the problems of termination of the contract of a joint construction, as well as relevant case law.

Keywords: contract of a joint construction, termination of the contract, the grounds of termination of the contract, unilateral termination, the state registration of termination of the contract.

Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ (далее – Закон о долевом строительстве) установил основания и порядок расторжения договора как по инициативе участника долевого строительства, так и по инициативе застройщика [1].

Не являющийся исчерпывающим перечень оснований расторжения договора участия в долевом строительстве по инициативе дольщика содержат нормы ч. 1, 1.1 ст. 9 Закона о долевом строительстве. По основаниям, предусмотренным ч. 1 ст. 9 данного Закона, участник долевого строительства имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке.

Как отмечает Е.Г. Козлова, по своей сути односторонний отказ от исполнения влечёт за собой одностороннее расторжение договора и отличается от него процедурой осуществления: расторжение договора осуществляется в судебном порядке, односторонний отказ – во внесудебном [3]. Тем не менее, Федеральным законом от 03.07.2016 № 304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» Закон о долевом строительстве дополнен частью 1.2, согласно которой в случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке [2].

Несмотря на то, что по некоторым основаниям Закон предусматривает расторжение договора в одностороннем порядке, в большинстве случаев участники долевого строительства обращаются с указанным требованием в суд.

По гражданскому делу № 2-962/10 Центральный районный суд г. Калининграда удовлетворил заявленные Ж.Е.В. исковые требования о расторжении договора участия в долевом строительстве, заключённого между Ж.Е.В. и ООО «Э.», и взыскал в её пользу внесённые по договору денежные средства. При этом суд, руководствуясь нормами ч. 1.1 ст. 9 Закона о долевом строительстве, обоснованно исходил из доказанности факта неисполнения застройщиком своих обязательств, свидетельствовавших о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан Ж.Е.В., а также намерения Ж.Е.В. расторгнуть этот договор [4].

Закон о долевом строительстве не содержит норм, позволяющих однозначно определить наличие такого основания расторжения договора участия в долевом строительстве по инициативе его участника, как существенное изменение проектной документации. Очевидно, что у участника долевого строительства и застройщика может быть разное понимание существенного характера тех или иных изменений, внесённых в проектную документацию [5]. В связи с этим вопрос о том, являются ли указанные изменения существенными, в каждом конкретном случае решает суд. По нашему мнению, закрепление дефиниций «существенное изменение проектной документации», «существенное изменение размера объекта долевого строительства» будет способствовать единообразию судебной практики по делам, касающимся гражданско-правовой ответственности застройщика, и снижению числа спорных ситуаций, требующих обращения в судебные инстанции.

Основание расторжения договора, предусмотренное п. 3 ч. 1.1 ст. 9 Закона о долевом строительстве, в соответствии с которым договор мо-

жет быть расторгнут в судебном порядке в случае изменения назначения общего имущества и/или нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома, также вызывает серьёзные сомнения. Эту норму необходимо применять лишь при нарушении прав или законных интересов дольщика, т.к. в некоторых случаях указанные обстоятельства никак не затрагивают его интересов, например, если то или иное помещение или элемент общего имущества дома, назначение которых изменяется, находится на значительном удалении от помещения дольщика [6].

В связи с тем, что основная обязанность участника долевого строительства состоит в уплате цены договора, её неисполнение является единственным основанием, по которому застройщик может в одностороннем порядке расторгнуть договор участия в долевом строительстве. В зависимости от порядка уплаты цены договора Закон о долевом строительстве в ч. 4 и 5 ст. 5 устанавливает различные периоды нарушения сроков платежей, по истечении которых застройщик вправе расторгнуть договор.

Следует учитывать, что, направив односторонний отказ от исполнения договора участия в долевом строительстве в соответствии с положениями ст. 5 и 9 Закона, застройщик уже не может требовать от участника долевого строительства уплаты задолженности по договору. Если застройщик продолжит принимать платежи по договору, то в случае возникновения спора данный факт может быть аргументом в пользу принятия судом решения о признании незаконным расторжения в одностороннем порядке договора участия в долевом строительстве [7].

Расторжение договора, так же как его заключение или изменение, подлежат государственной регистрации. После того как договор расторгнут, застройщик обращается в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) для внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП).

В соответствии с п. 4 ст. 25.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ (далее – Закон о государственной регистрации) [8], если расторжение договора произошло по инициативе одной из сторон, то к её заявлению о государственной регистрации расторжения договора необходимо приложить копию уведомления другой стороны об одностороннем отказе от исполнения договора. Если договор расторгнут в суде – заверенную судом, вынесшим решение, копию вступившего в силу решения суда о расторжении договора.

При этом орган, осуществляющий государственную регистрацию, при представлении заявления одной из сторон договора участия в долевом строительстве в течение одного рабочего дня обязан в письменной форме уведомить об этом другую сторону договора (п. 4 ст. 25.1 Закона о государственной регистрации).

Таким образом, для внесения записи в ЕГРП о расторжении договора достаточно заявления одной стороны – застройщика. Орган лишь должен уведомить в письменной форме другую сторону.

Как отмечает Н.К. Евстратова [9], указанная норма допускает возможность злоупотреблений со стороны недобросовестного застройщика. Росреестр не проверяет, действительно ли участник долевого строительства просрочил оплату. Следовательно, недобросовестный застройщик может расторгнуть договор и с участником долевого строительства, у которого всё оплачено. Росреестр может слишком поздно направить уведомление или не исполнить эту обязанность вовсе, либо по каким-либо иным причинам участник долевого строительства не получит уведомление от Росреестра и не узнает о том, что подано заявление об исключении из ЕГРП записи о регистрации договора. Он может не получить информацию и от застройщика, который может добиться этого различными способами. В этом случае договор будет расторгнут, а участник долевого строительства окажется в неведении.

В зависимости от того, какую цель ставит перед собой участник долевого строительства, он может требовать:

1) признать недействительными односторонний отказ от договора, погашение регистрационной записи, восстановить запись в реестре о государственной регистрации договоров [10].

В данном случае участнику долевого строительства необходимо будет доказать, что у застройщика отсутствовали основания для одностороннего отказа от исполнения договора, т.к. вся сумма по договору им уплачена (параметры просрочки в оплате не соответствуют требованиям Закона о долевом строительстве) и/или застройщиком нарушена процедура расторжения договора;

2) возврата денежных средств и уплаты процентов. Данное требование участник долевого строительства может предъявить, если не желает восстановить действие договора. Однако если у застройщика нет денежных средств, то целесообразнее будет оспорить односторонний отказ застройщика от договора, потому что, получив решение суда о взыскании средств, его будет затруднительно или невозможно исполнить [9].

Таким образом, Законом о долевом строительстве установлены специальные правила расторжения договора участия в долевом строительстве.

Список использованных источников

1. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации // Парламентская газета. № 5-6. 14.01.2005.
2. Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 151. 12.07.2016.
3. Козлова Е.Г. Ответственность сторон по договору долевого участия в строительстве и случаи его расторжения // Налоги. 2009. № 41. С. 75.
4. Обзор практики рассмотрения районными (городскими) судами Калининградской области в 2010-2012 гг. гражданских дел по спорам, связанным с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных жилых домов (подготовлен судебной коллегией по гражданским делам Калининградского областного суда).
5. Сурженко А.С. Одностороннее изменение застройщиком проектной документации строящегося объекта долевого строительства // Правовые вопросы строительства. 2011. № 1. С. 32.
6. Сарбаш С.В. Юридическая техника Закона об участии в долевом строительстве // Основные проблемы частного права: сборник статей к юбилею А.Л. Маковского. М.: Статут, 2010. С. 193.
7. Определение Верховного суда Республики Башкортостан от 10.07.2012 по делу № 338008/12.
8. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм.

и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Российская газета. № 145. 30.07.1997.

9. Евстратова Н.К. Последствия и риски одностороннего отказа застройщика от договора долевого участия в строительстве // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. № 1. С. 86-89.
10. Определение Верховного Суда РФ от 29.01.2013 № 74-КГ12-5.