

УДК 347.4

**О ДОГОВОРЕ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ:
ЦЕНА, СРОКИ И ПОРЯДОК УПЛАТЫ**

Е. П. Гладнева

Арбитражный суд Воронежской области

Поступила в редакцию 3 декабря 2014 г.

Аннотация: анализируется действующее правовое регулирование договора участия в долевом строительстве, которое по-разному преломляется в судебной практике в целях защиты интересов участников долевого участия в строительстве.

Ключевые слова: договор участия в долевом строительстве, существенное условие договора, признание договора незаключенным, защита интересов участников долевого участия в строительстве.

Abstract: we analyze the current legal regulation of the contract of participation in share building that differently refracted in judicial practice in order to protect participants' interests equity in construction.

Key words: the contract of participation in share construction, the contract price, the essential condition of the contract, the recognition of the contract not concluded, the protection of interests of participants of share participation in construction.

Анализ положений 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»¹ (далее – ФЗ № 214-ФЗ) позволяет сделать вывод о том, что условие договора участия в долевом строительстве о цене, сроках и порядке уплаты является существенным.

Так, в передаче дела для пересмотра в порядке надзора судебных актов отказано по иску о признании незаконным одностороннего расторжения договора участия в долевом строительстве². При этом суд мотивировал отказ в удовлетворении иска тем, что спорный договор является незаключенным, так как стороны не согласовали его существенные условия – срок и порядок уплаты цены.

¹ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федер. закон Рос. Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214 с изм. и доп. // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 40 ; 2013. № 30 (ч. 1). Ст. 4074.

² Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 27.06.2011 № ВАС-5434/11 по делу № А48-2034/2010. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

В соответствии с п. 1 ст. 5 ФЗ № 214-ФЗ цена в договоре определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена в договоре участия в долевом строительстве устанавливается путем достижения сторонами договора соглашения на основе свободного волеизъявления. В договоре участия в долевом строительстве цена может быть определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика (п. 1 ст. 5). Поскольку договор участия в долевом строительстве не является публичным, цена в одном договоре может не совпадать с ценой в другом договоре. Указанный закон не предусматривает возможность оплаты цены неденежными вкладами, поскольку в п. 1 ст. 5 данного закона речь идет исключительно о денежных средствах участника долевого строительства, подлежащих уплате. Думается, что этот признак является отличительным и характерным для договоров участия в долевом строительстве. Данную позицию отстаивают, например, А. В. Жигачев³, а также авторы комментария к ФЗ № 214-ФЗ В. А. Зюзин и А. Н. Королев⁴.

Однако, несмотря на это обстоятельство, судебная практика пошла по иному пути. Так, определением Высшего Арбитражного Суда РФ от 26 октября 2011 г. № ВАС-13447/11 по делу № А07-18777/2010⁵ отказано в передаче дела для пересмотра в порядке надзора судебных актов по иску о расторжении договора участия в долевом строительстве жилого дома. При этом высшая судебная инстанция исходила из того, что отказ в удовлетворении исковых требований мотивирован тем, что осуществление расчетов в безналичной форме путем использования векселей действующему законодательству не противоречит, обязательство по оплате доли участия в долевом строительстве дома ответчиком исполнено.

Как отмечает М. Лазукин, соблюдение указанных требований в большинстве случаев помогает дольщику (покупателю) не остаться без квартиры⁶.

В постановлении Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 6 декабря 2011 г. по делу № А55-13776/2011⁷ арбитражный суд признал

³ См.: Жигачев А. В. Цена договора участия в долевом строительстве : гражданско-правовые и налоговые аспекты (материал подготовлен с использованием правовых актов по состоянию на 19.09.2011). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁴ См.: Зюзин В. А., Королев А. Н. Комментарий к Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (постатейный). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁵ Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁶ См.: Лазукин М. Долевое участие в строительстве. Как избежать обмана при покупке квартиры в строящемся доме. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁷ Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

соответствующей нормам законодательства передачу застройщику векселей, при этом указал: в связи с тем что форма расчетов Федеральным законом № 214-ФЗ не определена, стороны в соответствии с п. 2 ст. 862 ГК РФ вправе избрать и установить в договоре любую из форм расчетов, указанных в п. 1 данной статьи.

По мнению судей Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда, изложенного в постановлении от 27 сентября 2012 г. по делу № А48-1319/2010⁸, нормами Федерального закона № 214-ФЗ денежная форма расчетов не определена в качестве существенного условия договора долевого участия, а также не предусмотрено, что условие договора долевого участия о применении неденежной формы расчетов незаконно. С учетом специфики отношений долевого участия, позволяющей сочетать в себе элементы подрядных отношений, возмездного оказания услуг, купли-продажи и других, подобные отношения регулируются также нормами Гражданского кодекса. Указанные нормы не содержат запрета на осуществление расчетов в неденежной форме и проведение зачета встречных однородных требований. В ст. 5 Федерального закона № 214-ФЗ определено только понятие цены, а в ст. 18 указывается на использование денежных средств, уплачиваемых, т.е. вносимых дольщиками. Данные статьи не содержат запрета на зачет встречных однородных требований между сторонами договора долевого строительства жилья.

Представляется интересным предложение А. В. Жигачева⁹ о возможности применять зачет требований по уплате договорной цены: если стороны договора участия в долевом строительстве предполагают неденежную форму уплаты, то целесообразнее оформить встречное однородное требование и произвести зачет. Так, вместо прямого указания в договоре участия в долевом строительстве на уплату, к примеру, ценными бумагами, правильнее, по мнению А. В. Жигачева¹⁰, оформить договор купли-продажи таких ценных бумаг, согласно которому произвести зачет встречных однородных требований по договору участия в долевом строительстве.

В подтверждение данной позиции существует и судебная практика (постановление ФАС Уральского округа от 14 апреля 2009 г. по делу № А60-26516/2008-С5¹¹, постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 16 сентября 2010 г. по делу № А45-27396/2009¹²).

Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке (п. 2 ст. 424 ГК РФ). По мнению А. В. Ащанулова¹³, гражд-

⁸ Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

⁹ См.: Жигачев А. В. Указ. соч.

¹⁰ См.: Там же.

¹¹ Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

¹² Там же.

¹³ См.: Ащанулов А. В. Гражданско-правовое регулирование инвестиционной деятельности граждан в жилищном строительстве : дис. ... канд. юрид. наук. Оренбург, 2005. С. 70.

дане, подписывая договоры участия в долевом строительстве, содержащие условия о последующем изменении цены, фактически будут давать согласие на возможное ее увеличение, что может означать возложение застройщиками образовавшихся издержек на дольщиков.

Согласно п. 2 ст. 5 ФЗ № 214-ФЗ, в случае если стороны в договоре предусмотрят возможность изменения цены, а также случаи и условия ее изменения, то цена договора участия в долевом строительстве может быть изменена. Следовательно, в случае отсутствия в договоре участия в долевом строительстве условия о возможности изменения его цены она считается зафиксированной и не подлежащей изменению.

Данный вывод подтверждается судебной практикой. В частности, решением Центрального районного суда г. Воронежа по гражданскому делу W2-3388/07¹⁴ по иску гражданина К. к УФСБ РФ по Воронежской области о признании частично недействительным приложения к договору долевого участия, взыскании суммы неосновательного обогащения в иске было отказано. Суд исходил из того, что в соответствии с п. 1 ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Истец подписал договор и приложение к нему, которое является его неотъемлемой частью, а не дополнительным соглашением об изменении в одностороннем порядке цены. Указанный договор с приложением был подписан сторонами и зарегистрирован в установленном законом порядке. Условия договора исполнялись истцом в добровольном порядке, что свидетельствовало о согласии истца с условиями договора, в том числе и с условиями определения цены, порядка и способа ее изменения в случае неединовременного внесения денежных средств по договору.

Согласно п. 3 ст. 5 указанного федерального закона уплата цены производится путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период, исчисляемый годами, месяцами или неделями. Фактически речь идет о сроке и порядке внесения платежа участником долевого строительства. Норма данной статьи обобщила и закрепила существующую в сфере долевого участия в строительстве многоквартирных домов практику расчетов по договору.

Интересным представляется пример из судебной практики¹⁵ применительно к ст. 5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов»: общество обратилось в арбитражный суд с заявлением к Управлению Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека о признании недействительным предписания об устранении нарушений законодательства в сфере защиты прав потребителей.

Решением суда первой инстанции, вступившим в законную силу, в удовлетворении заявленного требования отказано.

¹⁴ Архив Центрального районного суда г. Воронежа.

¹⁵ Определение Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 5 февраля 2013 г. № ВАС-16245/12. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

Из материалов дела следует, что в п. 4.1 договора долевого участия в строительстве, заключенного между обществом (застройщик) и гражданкой М. (участник долевого строительства), предусмотрено, что цена договора (стоимость квартиры) на момент заключения договора составляет 3 млн рублей. Участник долевого строительства обязуется уплатить указанную сумму в течение 15 дней после подписания договора. В случае нарушения срока уплаты денежных средств, цена договора (стоимость квартиры) будет составлять 3 млн 65 тыс. рублей.

Данное условие договора расценено Управлением как противоречащее п. 6 ст. 5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов», и обществу выдано предписание об устранении нарушений законодательства в сфере защиты прав потребителей.

Не согласившись с названным выше предписанием, общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании его недействительным.

Проанализировав названное условие договора, руководствуясь положениями ст. 421, 422 ГК РФ, ст. 4, 5 Закона № 215-ФЗ, ст. 16 Закона «О защите прав потребителей», суд пришел к выводу об установлении названным условием договора под видом изменения оговоренной стоимости доли, дополнительных, не предусмотренных законодательством, оснований и вида санкций в случае невнесения в краткие сроки оплаты объекта долевого строительства и отказал в удовлетворении заявленного требования.

Таким образом, условие о цене в договоре участия в долевом строительстве, сроке и порядке ее уплаты, несомненно, является существенным условием данного договора. Тем не менее вопрос об оплате цены неденежными вкладами остается открытым и дискуссионным. Представляется целесообразным закрепить возможность внесения исключительно денежных вкладов для участников долевого строительства, в целях отличия договора участия в долевом строительстве от смежных договоров, контроля целевого расходования средств, поступивших на долевое строительство, а в результате – для защиты нарушенных прав участников долевого строительства.