

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ В ПРОЦЕССЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ENSURING THE FULFILLMENT OF OBLIGATIONS IN THE PROCESS OF SHARED-EQUITY CONSTRUCTION

Авторы: Изотова Ксения Алексеевна (Институт права, Волгоград)

Аннотация: В Российской Федерации доленое строительство обширно применяется на практике, в связи с чем повышенную значимость приобретают вопросы надлежащего исполнения условий договора и обеспечения обязательств. В статье рассмотрены особенности обеспечения обязательств в процессе долевого строительства, выделены отдельные проблемы и пути их решения.

Ключевые слова: договор, доленое строительство, обязательства, обеспечение обязательств, исполнение обязательств

Annotation: In the Russian Federation, shared-equity construction is widely used in practice, and therefore issues of proper performance of contract terms and securing obligations are becoming more important. The article discusses the features of ensuring obligations in the process of shared-equity construction, highlights individual problems and ways to solve them.

Keywords: contract, shared-equity construction, obligations, security of obligations, fulfillment of obligations

Доленое строительство в настоящее время стало одним из наиболее распространенных способов обеспечения граждан Российской Федерации жильем. Однако, все большую актуальность и значимость приобретают вопросы обеспечения обязательств в процессе долевого строительства, что связано с недобросовестными действиями как застройщиков, так и участников долевого строительства. Все указанное диктует необходимость исследования обеспечения обязательств в процессе долевого строительства.

Экономические процессы тесно связаны с необходимостью правового обеспечения соответствующих отношений, как это неоднократно подчеркивалось в научной литературе^[1]. Не вызывает сомнения, что доленое строительство затрагивает многие экономические процессы и нуждается в повышенном внимании к вопросам правового регулирования таких отношений.

Основными нормативными правовыми актами в сфере обеспечения обязательств в процессе долевого строительства выступают Гражданский кодекс РФ^[2] (далее – ГК РФ) и ФЗ «Об участии в доленом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»^[3] (далее – Закон о доленом строительстве).

Соответственно, применяются общие положения обязательственного права, вытекающие из сущности гл. 21 ГК РФ и специализированные нормы. В Законе о

долевом строительстве обеспечению обязательств посвящены статьи 12, 12.1 и 13. В соответствии со ст. 12 Закона о долевом строительстве, момент исполнения обязательств установлен следующим образом:

- для застройщика – это момент подписания сторонами передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства);

- для участника долевого строительства – уплата в полном объеме денежных средств, установленных договором и также, как и в случае исполнения обязательств застройщика, необходимо подписание документа о передаче объекта долевого строительства.

Способы обеспечения исполнения обязательств по договору установлены ст. 12.1 Закона о долевом строительстве. Так, обеспечение исполнения обязательств застройщика залогом предусмотрено для:

- возврата денежных средств, которые были внесены участником долевого строительства, в соответствии с законом или договором;

- уплата участнику долевого строительства денежных средств, в связи с возмещением убытков, в качестве неустойки (штрафа, пеней) по причине, что застройщик не исполнил обязательства, просрочил их исполнение или в ином виде ненадлежащим образом исполнил обязательства (передача соответствующего объекта долевого строительства, денежных средств в установленных случаях).

В ст. 13 Закона о долевом строительстве установлено обеспечение исполнения обязательств по договору залогом. Согласно данной норме, между застройщиком и участниками долевого строительства возникают соответствующие отношения, которые характеризуются следующим:

- залог не имеет самостоятельного характера и находится в зависимости от права, которое прямо предусмотрено обязательством;

- залог не становится основанием владения или пользования вещью, при этом залогодержатель наделен правом и возможностями лишить собственника права собственности на определенную вещь (заложенную), в связи с неисполнением обязательств;

- залоговое право выражается в праве на чужую вещь, которая выступает в качестве предмета, соответственно, ее ценность выступает в роли средства обеспечения права требования, а действие залогового права подлежит прекращению, если залогоприниматель заложенную вещь приобретает в собственность;

- залоговое право – это дополнительное отношение, которое непосредственно следует за обязательственным правоотношением, т.е. право залога ранее обязательственного возникнуть не может и подлежит прекращению в связи с прекращением соответствующих обязательственных отношений;

- залоговое право обусловлено обязательственными отношениями, которые возникли в связи с заключением договора, который обеспечен залогом.

Е.П. Титова, М.Н. Рудман указывают на существование в долевом строительстве таких гарантий обеспечения обязательств как банковская гарантия, создание реестра недобросовестных застройщиков и обманутых дольщиков[4]. Действительно, данные средства выступают факторами, которые повышают уровень правовых гарантий для участников долевого строительства.

Хотелось бы отметить позиции ученых относительно отдельных проблем обеспечения исполнения обязательств в процессе долевого строительства. Так, О.И. Лашманов указывает на распространенную проблему с задержкой срока сдачи объектов долевого строительства[5]. Действительно, такая проблема достаточно распространена.

Представляется, что одним из возможных путей решения данной проблемы будет повышение требований к застройщику на этапе согласования проекта будущего долевого строительства. Возможно, также создание специального государственного органа, который будет заниматься вопросами долевого строительства, в частности контролем и надзором, так и повышение требований к застройщику (например, повышение требований к размеру уставного капитала). Очевидно, что на сегодняшний день, вопрос обеспечения обязательств в процессе долевого строительства остается открытым и нуждается в дальнейшей разработке.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.
2. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 13.07.2020) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (ч. 1). Ст. 40.
3. Иншакова А.О. Институциональная неопределенность в догме гражданско-правового регулирования отношений собственности // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2017. № 5 (84). С. 49-56.
4. Лашманов О.И. Проблемы законодательного регулирования участия в долевом строительстве: реальность и перспективы // Вестник Марийского государственного университета. 2017. Т. 3. № 3 (11). С. 84-88.
5. Титова Е.П., Рудман М.Н. Обеспечение исполнения обязательств в договорах участия в долевом строительстве // Евразийская адвокатура. 2015. № 3 (16). С. 44-46.

Spisok literatury

1. Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii (chast' pervaya) ot 30.11.1994 № 51-FZ (red. ot

- 31.07.2020) // *Sobranie zakonodatel'stva RF*. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.
2. Federal'nyj zakon ot 30.12.2004 № 214-FZ (red. ot 13.07.2020) «Ob uchastii v dolevom stroitel'stve mnogokvartirnyh domov i inyh ob"ektov nedvizhimosti i o vnesenii izmenenij v nekotorye zakonodatel'nye akty Rossijskoj Federacii» // *Sobranie zakonodatel'stva RF*. 03.01.2005. № 1 (ch. 1). Ст. 40.
3. Inshakova A.O. Institucional'naya neopredelennost' v dogme grazhdansko-pravovogo regulirovaniya otnoshenij sobstvennosti // *Nauka i obrazovanie: hozyajstvo i ekonomika; predprinimatel'stvo; pravo i upravlenie*. 2017. № 5 (84). С. 49-56.
4. Lashmanov O.I. Problemy zakonodatel'nogo regulirovaniya uchastiya v dolevom stroitel'stve: real'nost' i perspektivy // *Vestnik Marijskogo gosudarstvennogo universiteta*. 2017. Т. 3. № 3 (11). С. 84-88.
5. Titova E.P., Rudman M.N. Obespechenie ispolneniya obyazatel'stv v dogovorah uchastiya v dolevom stroitel'stve // *Evrazijskaya advokatura*. 2015. № 3 (16). С. 44-46.

[1] Иншакова А.О. Институциональная неопределенность в догме гражданско-правового регулирования отношений собственности // *Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление*. 2017. № 5 (84). С. 49.

[2] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.07.2020) // *Собрание законодательства РФ*. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.

[3] Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 13.07.2020) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // *Собрание законодательства РФ*. 03.01.2005. № 1 (ч. 1). Ст. 40.

[4] Титова Е.П., Рудман М.Н. Обеспечение исполнения обязательств в договорах участия в долевом строительстве // *Евразийская адвокатура*. 2015. № 3 (16). С. 44-45.

[5] Лашманов О.И. Проблемы законодательного регулирования участия в долевом строительстве: реальность и перспективы // *Вестник Марийского государственного университета*. 2017. Т. 3. № 3 (11). С. 85-86.