

ПОРУЧИТЕЛЬСТВО КАК СПОСОБ ЗАЩИТЫ ПРАВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Панкина Анна Александровна

магистрант, ФГБОУВО Российский государственный университет правосудия, РФ, г. Москва

Котова Дарья Алексеевна

магистрант, ФГБОУВО Российский государственный университет правосудия, РФ, г. Москва

SURETY AS A WAY TO PROTECT THE RIGHTS OF PARTICIPANTS IN SHARED-EQUITY CONSTRUCTION

Anna Pankina

Master's student, Russian State University of Justice, Russia, Moscow

Daria Kotova

Master's student, Russian State University of Justice, Russia, Moscow

Авторами данной статьи разрешается вопрос эффективности поручительства как защиты прав участников долевого строительства.

Актуальность данного вопроса исследования заключается в непопулярности института поручительства в долевом строительстве, которая обусловлена наличием альтернативных механизмов, сложностями с реализацией и правовыми рисками, которые могут настичь как для участника долевого строителя, так и застройщика.

Целью настоящей работы является исследование института поручительства как способа защиты прав участников долевого строительства.

Результатом научной статьи является анализ текущего законодательства и особенностей правового регулирования поручительства как способа защиты прав участников долевого строительства.

Авторами в данной статье применяется формально-юридический подход для анализа текущего российского законодательства.

Договор долевого участия в строительстве является достаточно популярным и распространенным способом приобретения жилья. Это можно обосновать и тем, что участнику долевого строительства будет выгоднее приобрести объект долевого участия, так как цена по указанному договору будет существенно ниже стоимости уже готового жилья, приобретенного по договору купли-продажи.

Сторонами по указанному договору являются застройщик, который обязуется в срок, указанный в договоре, построить многоквартирный дом или иной объект недвижимости и

передать его дольщику после ввода в эксплуатацию, и участник долевого строительства (дольщик), который вкладывает денежные средства в строящийся объект недвижимости.

Нужно отметить, что данный договор регулирует Федеральный закон 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ). [4] Конечно, Гражданский кодекс регулирует отношения, которые связаны со строительством объектов недвижимости, приобретением права собственности на такие объекты, но в нем не содержится определения договора долевого участия и его конкретного обозначения.

Следует сказать, что участниками долевого строительства, согласно законодательству, вправе выступать как физические, так и юридические лица, но все же, чаще всего многоквартирные дома по указанному договору приобретает именно граждане - физические лица.

В настоящее время вопрос доступного приобретения комфортного жилья для граждан является достаточно существенным. К преимуществам договора долевого строительства для застройщиков можно отнести следующее:

- быстрое привлечение средств от долевого строительства на реализацию строительных проектов, так как деньги поступают от покупателей еще на этапе строительства, что помогает снизить затраты на финансирование проекта и ускорить его реализацию;
- снижение финансовых рисков в связи с привлечением денег покупателей на ранних этапах строительства, что добавляет актуальность в условиях экономической нестабильности.

Преимуществами договора долевого строительства для покупателей является следующее:

1. к долевого строительству применимо законодательство о защите прав потребителей. Застройщики обязаны предоставлять определенные гарантии качества строительства и исполнения обязательств перед покупателями.
2. покупатели квартиры могут приобрести жилье по более низкой цене, чем после завершения строительства, а также выбирать определенные этапы строительства и планировать свои финансовые ресурсы заранее.

Актуальность выбранной темы обусловлена тем, что договор долевого участия подвержен значительным рискам, с которыми впоследствии сталкиваются участники долевого строительства. В качестве рисков можно рассматривать дополнительные непредвиденные траты, например, внесение изменений в проект или обнаружение скрытых проблем, требующих срочного решения, невыполнение строительной компанией своих обязательств, прописанных в договоре. Законодателем в свою очередь предусмотрены способы защиты прав участников долевого строительства, одним из которых является договор поручительства.

Объектом исследования является договор поручительства, как способ защиты прав участников долевого строительства.

В данной научной статье были использованы теоретико-правовой, системный методы, метод анализа и синтеза.

Договор поручительства в долевом строительстве представляет собой соглашение между участниками долевого строительства, в результате которого один из них (поручитель) обязуется перед кредитором (например, банком или застройщиком) гарантировать исполнение обязательств другого участника (дольщика) по договору долевого участия в строительстве. [9]

Обычно в таких договорах поручитель обязуется выполнить обязательства дольщика перед застройщиком или другим кредитором в случае невыполнения дольщиком своих финансовых или иных обязательств по договору долевого строительства.

Является ли договор поручительства важным инструментом для обеспечения исполнения

обязательств в рамках долевого строительства и защиты интересов участников или он уже мало эффективен?

Основываясь на Гражданском кодексе РФ, следует отметить, что договор поручительства сам по себе заключается в обеспечение обязательств.¹¹¹ Он предусматривает обязанность поручителя перед кредитором другого лица отвечать за его исполнение обязательств полностью или частично. К самому же поручителю, после исполнения своих обязательств по договору, переходят права кредитора по этому обязательству.

У участника долевого строительства всегда есть выбор способа защиты своего нарушенного права. В связи с тем, что в отдельных случаях застройщики ненадлежащим образом выполняют свои обязательства по договору, предусмотрен способ защиты прав дольщиков путем предъявления требования к поручителю, который либо солидарно с застройщиком отвечает по обязательствам кредитора – участника долевого строительства, либо если застройщик не может выполнить обязательства по договору, в полной мере. [15] Договор поручительства является дополнительным способом защиты прав дольщиков. В отношениях, связанных с долевым строительством поручителем чаще всего, выступает банк. Несомненно, поручительство, как способ обеспечения обязательств должен применяться целесообразно.

Договор поручительства должен содержать условия ответственности поручителя, сроки действия договора и условия его прекращения. В данном договоре стороны вправе прописывать приемлемую ответственность поручителя, защищая, при этом, интересы самого поручителя. Более того, законодательством установлен минимальный срок поручительства, который не должен быть менее шести месяцев после предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства.

Если же договор поручительства прекращается досрочно, то участник долевого строительства должен быть уведомлен об этом за месяц до прекращения такого договора. При этом, не позднее, чем в течение пятнадцати дней с момента прекращения договора поручительства, застройщик должен заключить новый договор поручительства.

Следует отметить, что в отношении застройщика законодателем не предусмотрены какие-либо меры гражданско-правовой ответственности. За нарушение срока исполнения обязательств по договору поручительства застройщик не несет никаких правовых последствий. Можно сказать, что в настоящее время, это действительно является достаточно существенным правовым пробелом, который должен быть устранен законодателем.

Внесенные изменения в Федеральный закон №214-ФЗ в 2012 году как раз предусматривали, что обязательства застройщика должны быть обеспечены двумя способами: получить поручительство банка или страхование гражданской ответственности застройщика наряду с договором залога за неисполнение либо ненадлежащее исполнение по передаче объекта долевого участия дольщику по предусмотренному договору.

К сожалению, к 2017 году была выявлена неэффективность данного способа защиты прав дольщиков, поскольку ввиду того, что система страхования находилась на пределе своих возможностей по объему принимаемых рисков, страховыми компаниями выплаты участникам долевого строительства не производились.

В связи с этим, законодателем была отменена обязанность застройщика получать поручительство банка или страховать свою гражданскую ответственность. [2]

Однако не исключена возможность застройщика заключать договор поручительства с банком, поскольку законодателем предусмотрено такое право, но не обязанность.

Примером из судебной практики может послужить дело, где Общество обратилось в суд с иском о понуждении заключить дополнительное соглашение к договору участия в долевого строительстве о продлении срока передачи объекта долевого строительства и его государственной регистрации, так как большинство участников долевого строительства подписали дополнительное соглашение, а действия ответчиков по неподписанию дополнительного соглашения препятствуют исполнению Обществом требований, указанных в

п. 1 ст. 6 Федерального закона №214-ФЗ.

В адрес истца поступил запрос из правоохранительных органов о предоставлении информации, касающейся строительства многоквартирных жилых домов на данной территории в части заключенных договоров страхования ответственности по договорам долевого участия и поручительства банков, поскольку одним из способов обеспечения исполнения обязательств истца по договорам долевого участия в строительстве являлось поручительство банком, которое было прописано в каждом из заключенных договоров. В ходе проведения проверки поданных истцом сведений, было установлено, никаких договоров Общество не заключало, неустановленное лицо, представившееся представителем банка, под предлогом заключения поручительства по договорам долевого участия завладело денежными средствами Общества. Таким образом, в результате мошеннических действий неустановленного лица пункт каждого из договоров долевого участия в строительстве, заключенных с ответчиками, предусматривающий способ обеспечения исполнения обязательств истца (застройщика) в виде поручительства банком, стал считаться ничтожным. Следовательно, договоры долевого участия в строительстве, заключенные с ответчиками, в связи с установлением фактического отсутствия в договорах существенного условия - условия о способах обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору, стали считаться незаключенными.

Таким образом, в ходе научного исследования, результаты которого приводятся в настоящей статье, нами сделан вывод о том, что договор поручительства используется как способ защиты прав участников долевого строительства, который предусмотрел законодатель. Однако такой договор является менее популярным, чем альтернативные способы защиты. В настоящее время наблюдается отказ от участия в долевом строительстве, ввиду опасения «заморозки» проекта, обмана или банкротства застройщика. По нашему мнению, более детальная проработка законодателем норм о поручительстве банком, который будет нести субсидиарную ответственность по обязательствам застройщика перед участниками долевого строительства в размере цены договора участия и при невозможности застройщика будет нести ответственность по возврату денежных средств участникам, смогла бы дать большую популярность поручительству как способу защиты прав участников долевого строительства.

Список литературы:

1. «Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020). // «Официальный интернет-портал правовой информации». [Электронный ресурс] URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202210060013>
2. «Гражданский кодекс Российской Федерации» от 30.11.1994 №51-ФЗ // «Собрание законодательства РФ» 05.12.1994, №32, ст.3301.
3. «Гражданский кодекс Российской Федерации» от 26.01.1996 №14-ФЗ // «Собрание законодательства РФ» 29.01.1996, №5, ст. 410.
4. Федеральный закон 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» // «Российская газета» №292, 31.12.2004.
5. Федеральный закон от 29.07.2017 №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительстве при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // «Собрание законодательства РФ» 2017. №31 (часть 1), ст. 4767.
6. Федеральный закон от 30.12.2012 N 294-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"// "Собрание законодательства РФ", 31.12.2012, N 53 (ч. 1), ст. 7619

7. Ершов О.Г. «Понятие и признаки договора участия в долевом строительстве». // «Вестник Омского университета». Серия «Право». – с.63-68.
8. Геращенко Е.С. «Региональное нормотворчество как форма реализации конституционного механизма по защите жилищных прав граждан - участников долевого строительства» // Законность. 2024. N 1. С. 11 - 16.
9. «Каковы способы защиты прав участников долевого строительства» // «Электронный журнал «Азбука права», 2023. – 8с.
10. Кирсанов А.Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. N 6. С. 64 - 74.
11. Коробков М.В. «Проблемы и перспективы развития законодательства о долевом участии в строительстве». // Журнал «Образование и право». – с. 195-200.
12. Лысенко А.И. «О некоторых правовых вопросах, связанных с порядком формирования реестра требований кредиторов в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика» // ("Арбитражные споры", 2020, N 3).
13. Маштакова Н.А. «Признание права на долю в праве собственности на объект незавершенного строительства как способ защиты прав участника долевого строительства» // Нотариус. 2011. N 2. С. 11 - 13.
14. Пушкина А.В. «Эволюция защиты прав участников долевого строительства» // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. N 3. С. 86 - 95.
15. Суханов Е.А. Гражданское право: в 4т. Том 3: Обязательственное право: Учебник. 3-е издание, переработанное и дополненное. // М. «Волтерс Клувер», 2008г. – 800с.
16. Шишмарева Т.П. «Правовое регулирование несостоятельности застройщика» // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. N 10. С. 62 - 67.

¹⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 №51-ФЗ // СЗ РФ.1994, №32. Ст.3301.