

ВОЗМОЖНОСТЬ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ В УСЛОВИЯХ COVID И ДАЛЬНЕЙШАЯ СУДЬБА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Зуева Ольга Дмитриевна

магистрант Российского Государственного Университета Правосудия, РФ, г. Санкт-Петербург

Аннотация. Автор рассматривает возможность расторжения Договора долевого участия в строительстве (далее по тексту – ДДУ) в одностороннем порядке в связи с сложившейся эпидемией COVID-19. Проведен анализ некоторых моментов из Обзоров Верховного Суда РФ, посвященных отдельным вопросам судебной практики в условиях коронавирусной инфекции.

Ключевые слова: ДДУ, расторжение договора, эпидемия, существенное изменение обстоятельств, коронавирус.

Законодательно закреплено право расторжения любого вида договора, исключением не является ДДУ.

«Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором» (ч. 1 ст. 450 ГК РФ)

Но учитывая многообразие споров так или иначе связанных с ДДУ, можно с уверенностью сделать вывод о том, что застройщики неохотно соглашаются на расторжение договоров, поскольку это связано с убытками.

Более того, учитывая сложившуюся ситуацию, связанной с эпидемией COVID-19, застройщик предпринимает все меры по сохранению финансов.

Не секрет, что во время эпидемии COVID-19 произошел спад экономики страны, средний и малый бизнес находятся на грани банкротства, огромное количество проблем с долговыми обязательствами, рубль по отношению к валюте достаточно неустойчив, а люди стараются разумнее подходить к глобальным покупкам.

Во избежание сильнейшего падения рынка недвижимости, в настоящее время установлена самая низкая ставка по ипотечному кредитованию за все время, начиная с 2014 года.

Таким образом, ЦБ, максимально снизивший ключевую ставку, дает возможность кредитным организациям, а также застройщикам оставаться на «плаву» и поднимать спрос на приобретение недвижимого имущества.

Но если с вопросом создания условий для приобретения имущества гражданами по ДДУ ситуация ясна, и люди самостоятельно принимают решение вступить в обязательства в достаточно сложный и нестабильный период, то что делать людям, которые приобрели недвижимость по ДДУ до наступления эпидемии?

Как указывалось ранее, расторгнуть ДДУ можно по соглашению сторон, направив соответствующее уведомление застройщику.

При отказе в расторжении ДДУ по соглашению сторон, единственным способом остается его расторжение через суд.

Как гласит ч. 2 ст. 450 ГК РФ, в судебном порядке договор может быть расторгнут только при существенном нарушении его условий, а при отсутствии таковых договор не может быть расторгнут.

Законодатель предусмотрел некоторую возможность расторжения договора в одностороннем порядке без наличия нарушений условий договора одной из сторон – существенно изменившиеся обстоятельства (ст. 451 ГК РФ).

Е.В. Позднышева пишет: «В соответствии с п. 2 ст. 452 ГК РФ требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в 30-дневный срок».[5]

Разумно предположить, что эпидемия COVID-19 относится к таким обстоятельствам по обстоятельствам, изложенным ранее, однако у судов на данный счет свое мнение.

Так, по настоящее время не сложилась определенная практика судов в области применения эпидемии COVID-19 к существенно изменившимся обстоятельствам.

В связи с резким приостановлением трудовой деятельности и экономических процессов возникло немало вопросов по исполнению обязательств, обусловленных ранее заключенными договорами (контрактами).

Естественно, сторон волнует вопрос об отнесении данной ситуации к обстоятельствам непреодолимой силы для дальнейшей возможности расторжения договора и невозможностью исполнения обязательств, взятых на себя до наступления эпидемии.

Следует отметить, что каждый случай индивидуален и вопрос применения последствий непредвиденных обстоятельств остается на усмотрение того или иного суда, где будет рассматриваться дело.

Так, дольщик, желающий расторгнуть договор должен доказать причинно-следственную связь между обстоятельствами непреодолимой силы и необходимостью расторжения договора, в силу невозможности его исполнения.

Также, судам следует учитывать фактор временности данного обстоятельства и возможности урегулирования данного вопроса путем предоставления отсрочек по исполнению обязательств.

Законодатель не решился взять на себя ответственность по конкретному определению или не определению коронавирусной инфекции к обстоятельствам непреодолимой силы, в силу которых договор может быть расторгнут, оставив данный вопрос на разрешение судов субъектов.

С одной стороны это достаточно правильное решение, т.к. при отнесении COVID-19 к обстоятельствам непреодолимой силы, количество судебных споров значительно возрастет, что приведет загроуженности судов, а значит и затягиванию процессов и увеличению сроков рассмотрения дел.

Также, при данном обстоятельстве большинство дольщиков начнут злоупотреблять правом расторжения ДДУ по основаниям форс-мажора, что повлечет не только к увеличению гражданских споров, но и увеличению дел о банкротстве в связи с невозможностью застройщиков произвести возврат таких сумм денежных обязательств, учитывая, что часть из них уже реализована или реализуется в строительство.

Но с другой стороны отсутствует понимание прав и обязанностей сторон по ДДУ в

сложившейся ситуации.

Суды столкнулись с новой проблемой, у которой нет определенного и однозначного решения, а значит, суды апелляционной инстанции будут чаще отменять решения судов первой инстанции или направлять на новое рассмотрение, что также повлечет своего рода «волокиту».

Изучив вопрос 8 Обзора, можно заметить, что он не содержит ответа на вопрос, а лишь перечисления некоторых норм законов, что послужило основанием для написания данной статьи.

Реально оценивая ситуацию, можно сделать вывод о том, что суды не относят COVID-19 к существенным изменениям, при которых сторона могла рассчитывать при заключении договора, поэтому в данных условиях расторгнуть ДДУ практически невозможно, а значит и бремя обязательств дольщик все же обязан нести.

Что же касается дальнейшей судьбы недвижимого имущества, то при нежелании судов принимать серьезность последствий COVID-19, дольщики остаются законными собственниками стоящего имущества и могут распоряжаться им в рамках дозволенного законодательством Российской Федерации и Договором долевого участия.

С одной стороны данная позиция достаточно ясна, ведь если все дольщики используя ситуацию с COVID-19 начнут расторгать ДДУ, то большинство застройщиков станут банкротами.

Однако автор считает, что не стоит недооценивать ситуацию с COVID-19 и дать возможность дольщикам отказаться от приобретаемого недвижимого имущества и расторгнуть договор, закрепив, например исчерпывающий перечень ситуаций, таких как: смерть члена семьи от COVID-19, который являлся полностью дееспособным и самостоятельно и/или в совокупности с другими членами семьи произвел и/или производил оплату по ДДУ.

В силу того, что теоретически COVID-19 подпадает под факторы чрезвычайной ситуации, т.к. имеет признаки непреодолимой силы, чрезвычайности [5; с. 102], следует все же принять во внимание возможность расторжения ДДУ дольщикам, потому что в большинстве своем дольщик является наиболее экономически слабой стороной.

В силу того, что п. 8 Обзора дает лишь перечисление статей Гражданского кодекса и положений Федерального закона [1], не углубляясь в суть действительной проблемы, у автора возникли предпосылки для написания данной статьи.

Список литературы:

1. Федеральный закон от 1 апреля 2020 г. № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» // СПС КонсультантПлюс
2. "Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) N 2" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.04.2020)
3. Статья: Комментарий к Обзору по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19), N 1, утвержденному Президиумом ВС РФ 21.04.2020 (Обухова Т.) ("Автономные учреждения: акты и комментарии для бухгалтера", 2020, N 4)
4. Павлодский Е.А. Случай и непреодолимая сила в гражданском праве. М., 1978.

5. Расторжение и изменение гражданско-правового договора: Монография (Позднышева Е.В.) ("ИЗиСП", 2018) // СПС КонсультантПлюс.