

УДК/UDC 347.2/.3

## Некоторые аспекты гражданско-правовой защиты прав участников долевого строительства с требованием о передаче жилых помещений

Багметов Алексей Владимирович

студент юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: Lyosha.bagmetov@yandex.ru

### Аннотация

В статье проанализированы некоторые аспекты гражданско-правовой защиты прав участников долевого строительства с требованием о передаче жилых помещений. С развитием строительного сектора экономики наблюдается рост имущественного оборота в отношении недвижимого имущества, что, как следствие, неизбежно влечет столкновение интересов участников долевого строительства и застройщика и возрастание количества судебных споров. Отмечается, что от степени готовности объекта строительства зависит дальнейшее действие по защите дольщиков, т. к., если был возведен только фундамент, то отсутствует смысл требовать передачи кооперативу объекта незавершенного строительства для его дальнейшей эксплуатации, поскольку это требует большого количества дополнительных финансовых затрат со стороны дольщика. По мнению автора, следует закрепить на федеральном уровне критерии степени готовности незавершенного объекта строительства, который может быть передан для достройки кооперативу.

**Ключевые слова:** долевое строительство, защита участников долевого строительства, объект незавершенного строительства.

## Some aspects of civil protection of the rights of participants in shared construction with the requirement to transfer residential premises

Bagmetov Aleksey Vladimirovich  
student of the Faculty of Law  
Kuban State Agrarian University  
Krasnodar, Russia  
e-mail: Lyosha.bagmetov@yandex.ru

### Abstract

The article analyzes some aspects of civil law protection of the rights of participants in shared construction with the requirement to transfer residential premises. With the development of the construction sector of the economy, there is an increase in property turnover in relation to real estate, which, as a result, inevitably entails a clash of interests between participants in shared construction and the developer and an increase in the number of litigations. It is noted that further action to protect equity holders depends on the degree of readiness of the construction object, since if only the foundation was erected, then there is no point in requiring the transfer of the unfinished construction object to the cooperative for its further operation, since this requires a large amount of additional financial costs from shareholder's side. According to the author, the criteria for the degree of readiness of an unfinished construction project, which can be transferred to a cooperative for completion, should be consolidated at the federal level.

**Key words:** shared construction, protection of participants in shared construction, construction in progress.

Право собственности, будучи абсолютным и фундаментальным вещным правом, определяет направление развития и формирования имущественного оборота. Особое значение в условиях развития современного гражданского законодательства приобретает правовой механизм, позволяющий обеспечить гарантии стабильности отношений собственности и защиту прав собственников от посягательств третьих лиц.

С развитием строительного сектора экономики наблюдается рост имущественного оборота в отношении недвижимого имущества, что, как

следствие, неизбежно влечет столкновение интересов участников долевого строительства и застройщика и возрастание количества судебных споров [1]. В связи с этим в судебной практике возникают проблемы, требующие теоретической проработки.

Среди способов покупки недвижимого имущества (жилого и нежилого помещения) в собственность выступает долевое строительство. Специфика связанных с долевым строительством отношений заключается в том, что после исполнения обязательства по уплате определенной в договоре суммы застройщику последний становится главным обязанным лицом [2]. Участник долевого строительства имеет возможность оказывать воздействие на дальнейший ход исполнения обязательства.

Он выступает уязвимой стороной договорного отношения. Для защиты прав граждан и организаций, которые приобретают на стадии строительства объекты недвижимого имущества, был принят соответствующий 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 по тексту - Закон № 214-ФЗ) [3].

В то же время положения данного закона и вносимые в него изменения и дополнения не способствовали в должной мере обеспечению защиты прав участников долевого строительства. Так, продолжают нарушаться сроки ввода объекта строительства в эксплуатацию, осуществляется строительство без наличия у застройщика соответствующей разрешительной документации. До сих пор отсутствует действенный механизм привлечения виновных к ответственности за неисполнение принятых обязательств (например, при заключении договора коммерческой организацией введение дольщиков в заблуждение относительно предмета и условий договорного отношения) [4].

Процедура банкротства застройщика осуществляется в особом порядке в соответствии с п. 7 гл. 9 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту

- Закон о банкротстве) и предполагает обращение с соответствующим заявлением в арбитражный суд [5].

Положения закона о банкротстве устанавливают равный уровень защиты интересов дольщиков вне зависимости от вида договора, по которому застройщик привлекал в строительство многоквартирного дома денежные средства с последующей передачей недвижимого имущества в собственность. Это связано с тем, что с большинством застройщиков на протяжении длительного периода времени не заключались договоры, соответствующие Закону № 214-ФЗ.

Передача объектов незавершенного строительства возможна лишь при условии, что в результате отказа отдельного участника строительства от получения жилого помещения в указанном объекте строительства их будет достаточно для удовлетворения требований оставшихся участников строительства.

В свою очередь требования отказавшихся от получения жилого помещения дольщиков преобразуются в денежные требования и подлежат погашению в составе требований кредиторов третьей и четвертой очереди. При этом Закон о банкротстве не устанавливает, кто из участников, обладающих правом требования на одну и ту же квартиру, должен отказаться от своего права.

Таким образом, в случае отсутствия свободного объекта недвижимости возможно перевести материальное требование о передаче объектов незавершенного строительства в денежное требование. Видна необходимость в исключении из ч. 7 ст. 201.10 Закона о банкротстве слова «отдельных», что позволит соответствовать положениям ст. 398 ГК РФ «Последствия неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь» [6].

В случае если индивидуально-определенная вещь еще не передана, то преимуществом обладает тот кредитор, в пользу которого раньше возникло обязательство. Если же не будет возможно это установить, то преимуществом будет обладать тот кредитор, который предъявил исковое заявление раньше. При этом вместо требования о передаче креди-

тору вещи - предмета обязательства - кредитор имеет право требования возместить ему убытки.

Под требованием передать жилое помещение следует понимать заявление участника строительства о передаче жилого помещения на основании возмездного договора в собственность недвижимого имущества, который на момент привлечения денежных средств и другого имущества участника строительства не введен в эксплуатацию. Для рассмотрения заявления участника долевого строительства о передаче в рамках дела о несостоятельности недвижимого имущества был введен реестр требований о передаче жилого помещения. При этом нормы Закона о банкротстве не устанавливают критерии степени готовности объекта незавершенного строительства, который должен быть передан кооперативу участников строительства. Объектом незавершенного строительства может выступать как построенный фундамент, так и построенный объект недвижимости без кровли.

Что касается вопроса о моменте возникновения незавершенного объекта недвижимости, то степень готовности объекта незавершенного строительства может составлять 2,4%, 4,8% - в этом случае данные незавершенные объекты являются самостоятельными объектами права [7].

При этом на федеральном уровне, в т. ч. и в Градостроительном кодексе Российской Федерации (далее по тексту - ГрК РФ), не раскрываются данные критерии [8]. Так, в п. 10 ст. 1 ГрК РФ указано, что объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее по тексту - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и др.).

На наш взгляд, от степени готовности объекта строительства зависит дальнейшее действие по защите дольщиков, т. к., если был возведен только фундамент, то отсутствует смысл требовать передачи кооперативу объекта незавершенного строительства для его дальнейшей эксплуатации, поскольку это требует большого количества дополнитель-

ных финансовых затрат со стороны дольщика. Таким образом, следует рационально формировать реестр денежных требований кредиторов.

Помимо этого, следует осуществлять фиксацию степени готовности недостроенного объекта для дальнейшего определения разграничения требований кредиторов к застройщику, признанному несостоятельным, а также к новому застройщику. На наш взгляд, следует закрепить на федеральном уровне критерии степени готовности незавершенного объекта строительства, который может быть передан для достройки кооперативу.

### Список литературы

1. Масленникова Л. В., Сахно В. В., Мирошниченко В. А. Право собственности на объект незавершенного строительства при банкротстве застройщика // Аграрное и земельное право. 2020. № 10 (190). С. 35–38.

2. Масленникова Л. В., Щербатова Т. В. Изменение условий договора участия в долевом строительстве в связи с изменением размера общей площади квартиры // Проблемы экономики и юридической практики. 2018. № 3. С. 161–164.

3. Масленникова Л. В. Утверждение мирового соглашения арбитражным судом с учетом заключенного сторонами медиативного соглашения // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2014. № 97. С. 1234–1248.

4. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 40.

5. О несостоятельности (банкротстве): Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2002. № 43. Ст. 4190.

6. Гражданский кодекс (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3302

7. Масленникова Л. В., Усенко А. С. Порядок предоставления жилья для беженцев и вынужденных переселенцев // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2016. № 118. С. 397–411.

8. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005 г. №1 (части I–II). Ст. 16.

## References

1. Maslennikova L. V., Sakhno V. V., Miroshnichenko V. A. Ownership of an unfinished construction object in case of a developer's bankruptcy // Agrarian and Land Law. 2020. No. 10 (190). Pp. 35–38.
2. Maslennikova L. V., Shcherbatova T. V. Changing the terms of the contract for participation in shared construction in connection with the change in the size of the total area of the apartment // Problems of Economics and Legal Practice. 2018. No. 3. Pp. 161–164.
3. Maslennikova L. V. Confirmation of the amicable agreement by the arbitration court, taking into account the mediation agreement concluded by the parties // Polythematic network electronic scientific journal of the Kuban State Agrarian University. 2014. No. 97. Pp. 1234–1248.
4. On participation in the shared construction of apartment buildings and other real estate objects and on amendments to some legislative acts of the Russian Federation: Federal Law of 30.12.2004 No. 214-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 2005. No. 1 (part 1). Art. 40.
5. On insolvency (bankruptcy): Federal Law dated 26.10.2002 No. 127-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 2002. No. 43. Art. 4190.
6. Civil Code (part one): Federal Law of 30.11.1994 No. 51-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 1994. No. 32. Art. 3302.
7. Maslennikova L. V., Usenko A. S. The procedure for providing housing for refugees and forced migrants // Polythematic network electronic scientific journal of the Kuban State Agrarian University. 2016. No. 118. S. 397-411.
8. Urban Planning Code of the Russian Federation dated December 29, 2004 No. 190-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 2005 No. 1 (parts I-II). Art. 16.