ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК: 728.2/338.5(043)

Жангараев Н.Т.
к.ю.н., доц. Кыргызско-Узбекский Межд. универ. им. Б.Сыдыкова, Кыргызская Республика

ЖАРАНДАРДЫН КАРАЖАТТАРЫН ТАРТУУ МЕНЕН КӨП КАБАТТУУ ҮЙЛӨРДҮ ҮЛҮШТҮК КУРУУГА КАТЫШУУГА КЕЛИШИМ ТҮЗҮҮ ЖӨНҮНДӨ

Бул жумушта жарандардын каражаттарын тартуу менен көп батирлүү үйлөрдү үлүштүк курууга катышуу жөнүндө келишимге арналган. Үлүштүк курулушту укуктук жөнгө салуунун жоктугунан жана толук эместигинен, ошондой эле бирдиктүү укук колдонуу практикасынын жоктугунан көптөгөн талаш-тартыштар келип чыгууда, алар көп учурда соттук териштирүүгө чейин жетет. Ушуга байланыштуу, чет өлкөлүк тажрыйбаны эске алуу менен, укуктук мамилелерди толук жөнгө салуу үчүн "Көп батирлүү үйлөрдү жана башка кыймылсыз мүлктөрдү үлүштүк курууга катышуу жөнүндө" Кыргыз Республикасынын атайын мыйзамын кабыл алууну сунуштайбыз.

Негизги сөздөр: *үлүштүк курулуш; үлүштүк курууга катышуу жөнүндө келишим; турак-жай фондусу; көп батирлуу үй.*

К ВОПРОСУ О ДОГОВОРЕ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ГРАЖДАН

Данная работа посвящена договору об участии в долевом строительстве многоквартирных домов с привлечением средств граждан. Ввиду отсутствия и неполноты правового регулирования долевого строительства, а также отсутствия единой правоприменительной практики, возникают множество споров, часто приводящие к судебным тяжбам. Для полноценного регулирования правоотношений в этой сфере, учитывая зарубежный опыт, нами предлагается принять специальный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Ключевые слова: *долевое строительство; договор о долевом участии; жилищный фонд; многоквартирный дом.*

ON THE ISSUE OF AN AGREEMENT FOR PARTICIPATION IN SHARED CONSTRUCTION OF APARTMENT BUILDINGS WITH THE INVOLVEMENT OF CITIZENS' FUNDS

This article is devoted to the contract for participation in shared construction of apartment buildings involving citizens' funds. Due to the absence and insufficiency of legal regulation of shared construction, as well as the lack of uniform law enforcement practices, numerous disputes arise, often leading to litigation. To ensure comprehensive regulation of legal relations in this area, and taking into account international experience, we propose the adoption of a special law, "On Participation in Shared Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate Objects."

Keywords: *Shared construction; shared participation agreement; housing fund; apartment building.*

Одним из приоритетных направлений государственной политики Кыргызской Республики является улучшение и увеличение жилищного фонда страны. Любое государство должно стремиться обеспечить жильем своих граждан. Реализация этой задачи оказывает позитивное влияние на благосостояние населения, способствуя в некоторой степени снижению миграционных процессов и социального недовольства в обществе. В связи с чем, в Кыргызстане запущена программа жилищного обеспечения населения Госипотечной компании «Мой дом» на период 2021-2026 годы [1]. Цель настоящей программы направлена

на то, чтобы обеспечить доступным жильем своих граждан. Для воплощения указанной цели, необходимо выполнить ряд насущных задач, таких как совершенствование системы финансирования жилищного строительства, повышения количества жилищного фонда, увеличение объема и путей привлечения источников финансирования, а также внедрения цифровых технологий. Конечно, все это приводит к улучшению жилищного вопроса, но государство в полной мере не может решить задачу обеспечения жилища.

В условиях рыночной экономики, в Кыргызстане за последние годы стремительно развивается долевое строительство, как форма привлечения денежных средств граждан для строительства жилых объектов. На сегодняшний день договор об участии в долевом строительстве многоквартирных домов с привлечением средств граждан имеет определенный спрос в нашей стране. Приобретение жилья по договору долевого строительства для граждан имеет определенные преимущества. Во-первых, цена недвижимости долевого строительства значительно ниже цены подобных объектов на вторичном рынке, во-вторых объект может оплачиваться в рассрочку, а право собственности на построенный объект имеет первоначальный характер. Одним из особенностей долевого строительства является то, что застройщик получает денежные средства для строительства объекта без выплаты процентов, что повышает рентабельность строительного предпринимательства.

На сегодняшний день нет единого подхода по поводу квалификации договора участия в долевом строительстве. Некоторые авторы считают договор участия в долевом строительстве как договор простого товарищества, другие определяют его как договор строительного подряда, договор оказания услуг, договор купли-продажи имущества и т.д.

Договор участия в долевом строительстве обычно имеет предмет сравнения с такими договорами как договор купли-продажи, простого товарищества, подряда, агентский договор [2].

Д.А. Соболев в своем рассуждении приходит к выводу о том, что договор участия в долевом строительстве представляет собой разновидность инвестиционного договора, который устанавливает два вида отношений. Первый вид составляет потребительские правоотношения, в которых участник долевого строительства - гражданин заключает такой договор исключительно для личных, семейных и иных нужд, которые не связаны с предпринимательством. Вторым видом являются предпринимательские отношения, тем самым участниками долевого строительства являются юридические лица или индивидуальные предприниматели [3].

По мнению О.Пановой, «если цель участия гражданина в инвестировании строительства жилья - потребительская, не связанная с извлечением прибыли, его следует считать потребителем, и, соответственно, применять законодательство о защите прав потребителей, если при заключении договора физическое лицо изначально преследовало цель получения прибыли - Закон о защите прав потребителей к нему не применим» [4].

Одним из примечательных подходов является позиция профессора С. Мороз: «договор долевого участия - это смешанный договор, который может содержать элементы различных договоров, и, в первую очередь, договора строительного подряда» [5].

В зарубежных странах вопросы решения проблемы жилья имеют достаточно долгую практику. Например, в странах Европы в силу исторических, культурных, экономических и других предпосылок, сложилась своеобразная система правового регулирования долевого строительства. В этих странах долевое строительство реализуется через механизм специфических мер контрактного сбережения, что оптимальным образом работает на практике.

В США примечательным является то, что долевое строительство контролируется прокурорским надзором. Прокурор осуществляет контроль за поступлением денежных средств и его использованием застройщиком. Все вклады от дольщиков поступают на счет прокурора, и через него реализуются все необходимые сделки.

Английская практика имеет свои специфические стороны при решении вопроса сделок по долевому строительству. Вся сумма денег перечисляется застройщику, в случае полной сдачи дома. Закон обязывает иметь юриста как застройщику, так и дольщику при заключении договора. Таким образом нивелируются всевозможные ошибки и неточности для дольщика. Договор предлагается юристом застройщика, а задача юриста дольщика заключается в том, чтобы проверить его на соответствие интересам покупателя; далее производится перечисление денег на клиентский счет в размере не выше 10% от цены покупаемой недвижимости, чтобы забронировать квартиру. Затем денежные средства периодически поступают на специальный счёт до окончания строительства, только после введения в эксплуатацию объекта строительства, застройщик приобретает право получить всю сумму со счетов юристов [6].

В Германии функционирует механизм сберегательной кассы с государственной поддержкой своих граждан в виде софинансирования определенной части вклада. Для того, чтобы приобрести квартиру в строящемся объекте, дольщик вносит денежные вклады в сберегательную кассу согласно контракту о строительных сбережениях. После того, как накопится соответствующая сумма, как уже отмечалось выше, государство проводит финансирование части вложения. При недостаточности суммы денег строительная сберегательная касса осуществляет выдачу дольщику кредита под низкие проценты. Перечисление денежных средств со счетов сберкассы производится исключительно после получения застройщиком соответствующего разрешения на строительные работы. Особенность финансирования строительства имеет поэтапный характер, при выявлении нарушений застройщиком условий контракта, на него могут быть наложены штрафные меры, вплоть до лишения лицензии.

В некоторых странах при становлении института долевого строительства имелись свои несовершенства и пробелы в законодательстве, что приводило недобросовестных застройщиков ухищряться на изобретательные махинации, которые негативно сказывались на инвесторах. В связи с этим, в большинстве стран мира договор долевого строительства получил конкретное законодательное закрепление. Например, Российской Федерации удалось значительно снизить и ограничить неправомерные схемы, которые сложились на практике, принятием Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», который вступил в силу 1апреля 2005 года. Также Казахстан закрепил на законодательном уровне институт долевого участия в строительстве, что нашло свое отражение в законе Республики Казахстан от 7 июля 2006 г. № 180-III ЗРК «О долевом участии в жилищном строительстве».

В Кыргызской Республике нет специального закона, который бы регулировал в достаточной мере отношения долевого участия. Гражданским законодательством не предусмотрен договор долевого участия. Отношения долевого участия регулируются Гражданским Кодексом КР, Жилищным кодексом КР, Законом КР «О защите прав потребителей» от 10 декабря 1997 года № 90, Законом КР «О нотариате» от 9 марта 2023 года № 54, Законом КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 22 декабря 1998 года № 153, Законом КР «О градостроительстве и архитектуре» от 11 января 1994 года № 1372-XII. Вышеперечисленными нормативно-правовыми актами

определены лишь общие начала реализации долевого участия в строительстве, в которых нет закрепления определенных мер гарантий и защиты в достаточной степени. Ввиду отсутствия и неполноты урегулирования института долевого строительства на законодательном уровне, а также отсутствия единой правоприменительной практики, возникали и возникают споры, которые часто приводят к судебным тяжбам.

О существовании определенных проблем защиты интересов участников долевого строительства отмечалось и в юридической литературе. Например, К.И. Скловский отмечал, что «применение не указанного в Гражданском Кодексе договора лишает стороны возможности опираться на разработанные легальные конструкции и заставляет всецело полагаться только на текст договора и общие нормы Кодекса» [7].

Можно согласиться с мнением А.И. Приходько, в том, что достаточно длительное время судебная практика переживала распространенные случаи многократных продаж объекта недвижимости долевого участия, последнему покупателю редко удавалось возвратить свои деньги, а строительные фирмы каким-то образом исчезали с рынка, и многих покупателей ждала участь судебных разбирательств [8].

В большинстве случаев на практике строительные компании в Кыргызской Республике первоначально заключали предварительные договоры, затем во время получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства заключался основной договор, который проходил государственную регистрацию с последующим переходом права собственности на соответствующий объект недвижимости. Каждая строительная фирма выдвигала свои условия, что не гарантирует защиту прав граждан, заключивших такой договор с застройщиками. Конечно, отсутствие специального законодательства, регулирующего отношения в сфере долевого строительства, потенциально может привести к многочисленным нарушениям прав и законных интересов граждан и организаций, которые вкладывают свои средства в долевое строительство. На практике возникали много проблем, ввиду заключения договоров без соответствующих разрешительных документов для осуществления строительства, двойная продажа квартир, а также составление строительными компаниями договоров без учета существенных его аспектов, прежде всего без указания ответственности, а также не выполнялись взятые на себя обязательства. По Российскому Федеральному закону от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», договор долевого участия и уступка прав требований по договору в обязательном порядке подлежит государственной регистрации. Законодательное требование государственной регистрации договора не позволяет двойных продаж квартир и других неправомерных действий, тем самым повышается доверие у покупателей. Немаловажно то, что государственный регистратор дополнительно проводит проверку договора на соответствие его закону, и если в нем обнаружатся неполнота и нарушение условий, оговоренных в законе, то в регистрации откажут. Этот Федеральный закон действует уже на протяжении двадцати лет, он призван, прежде всего, защищать права дольщиков. На протяжении всего времени он несколько раз дорабатывался в сторону ужесточения требований и ответственности к застройщикам. На сегодняшний день практика показала, что этот закон востребован в реальной жизни, и долевое строительство перестает быть рискованной сделкой, какой она была в прошлом.

21-ноября 2023 года Кабинетом Министров КР было утверждено Положение «О порядке и условиях привлечения финансовых средств физических или юридических лиц в строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» [9]. Оно положило

начало совершенствованию правового регулирования института долевого строительства. Положение четко установило требования к содержанию договора долевого строительства, его обязательной регистрации. Оно содержит такие требования, как включение строящихся объектов застройщиков в реестр, запрет привлечения денежных взносов дольщиков без регистрации объекта строительства в реестре, финансовое обеспеченность заказчика, параметры проблемных объектов и т.д. Несомненно, ситуация в сфере долевого строительства стала ощутимо улучшаться. Например, сейчас застройщик заключает договоры и привлекает денежные средства лишь после включения его объекта в реестр. Реестр строящихся объектов имеет единую электронную базу данных, который содержит сведения об объектах строительства, заказчиках, а также сведения о прохождении государственной экспертизы и о проблемных объектах строительства. Существенным является то, что каждый застройщик обязан на своем официальном сайте ежеквартально публиковать финансовую отчетность в течение тридцати рабочих дней после окончания отчетного квартала на официальном сайте внесенных в реестр строящихся объектов. Одним из важных аспектов этого Положения является финансовая обеспеченность застройщика, ее размер устанавливается в зависимости от площади объекта строительства. Конечно, сделан весомый шаг в предупреждении прав и законных интересов дольщиков, но надо признать, этот нормативно-правовой акт не охватит все существенные стороны правового регулирования, хотя и обеспечит в определенной степени гарантию защиты прав граждан, и несомненно станет предпосылкой для дальнейшего совершенствования законодательства в этом направлении.

Вывод

Что наше законодательство является скудным в отношении долевого строительства, а для недобросовестных застройщиков все это дает возможность отыскания лазеек для манипулирования. В связи с этим, учитывая зарубежный опыт и в особенности опыт России в этом направлении, нами предлагается принять специальный закон Кыргызской Республики «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», который в достаточной мере учитывал бы всевозможные аспекты института долевого строительства, регулируя полноценным образом правовые отношения в этой сфере.

Список литературы:

1. Жилищная программа Кыргызской Республики "Мой дом" на 2021-2026 годы (В редакции постановлений Кабинета Министров КР от 14 апреля 2022 года № 217, 14 марта 2023 года № 140).
2. **Евсеева, О.А.** Правовые основания защиты прав граждан - участников долевого строительства жилья [Текст]: сборник научных статей / О.А.Евсеева // Акт. проб. права в совр. России. – М.: Готика, 2007.- С. 102-104.
3. **Соболев, Д.А.** Гражданско-правовая ответственность застройщика по договору участия в долевом строительстве [Текст]: Автореф. дис. … канд. юрид. наук / Д.А.Соболев.- Москва, 2011.
4. **Панова, О.** Цель договора инвестирования строительства жилья физическими лицами и Закон «О защите прав потребителей» [Текст] / О. Панова // Юрист.- Москва, 2005.- № 1.- С. 31-36.
5. Договор долевого участия в строительстве по законодательству Республики Казахстан. Материал подготовлен при участии ГТЦ в рамках международного семинара судей, прошедшего в Астане [Электронный ресурс]: - Режим доступа: http://online.zakon.kz/- Загл. с экрана.
6. О механизме долевого строительства [Электронный ресурс]: https://rnavi.ru/blog/kak-rabotaet-dolevoe-stroitelstvo-v-drugih-stranah-8451/
7. **Скловский, К.И.** Собственность в гражданском праве [Текст]: учеб. практ. пособие / К.И.Сколовский. - М.: Дело, 2002.- 483 с.
8. **Приходько, А.И.** Воспрепятствование разрешению дел в арбитражных судах [Текст] / А.И. Приходько. - М.: Волтерс Клувер, 2006. – 35 с.

9. Положение «О порядке и условиях привлечения финансовых средств физических или юридических лиц в строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». (к постановлению Кабинета Министров Кыргызской Республики от 21 ноября 2023 года № 614).

Поступила в редакцию: 23.10.2024 г.