

12. Альчуррон К.Э. Нормативные системы // «Нормативные системы» и другие работы по философии права и логике норм / К.Э. Альчуррон, Е.В. Булыгин, П. Герденфорс, Д. Макинсон; под ред. Е.Н. Лисанюк. СПб.: Изд-во С.-Перерб. ун-та, 2013.

ИНВЕСТИРОВАНИЕ В ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ: ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

Н.А. Жук

*Белорусский государственный университет, пр. Независимости, 4, 220030, г. Минск,
Беларусь, Nat_Zhuk@tut.by*

Настоящая статья посвящена проблеме отсутствия специального правового регулирования в сфере долевого строительства нежилых помещений (за исключением нежилых помещений в многоквартирных и блокированных жилых домах). Автором рассматривается вопрос о месте договора создания объекта долевого строительства в системе гражданско-правовых договоров, дается определение договора создания объекта долевого строительства, анализируется предмет данного договора и предлагается перечень его существенных условий.

Ключевые слова: долевого строительства нежилых помещений; договор создания объекта долевого строительства; существенные условия договора создания объекта долевого строительства.

Долевого строительства нежилых помещений является той сферой экономики, в которую постоянно привлекается значительный поток инвестиций. При этом отсутствие специального правового регулирования долевого строительства нежилых помещений (за исключением долевого строительства нежилых помещений в многоквартирных и блокированных жилых домах) и гарантий прав дольщиков, установленных на законодательном уровне, может выступать сдерживающим фактором для увеличения объема инвестирования в данной сфере.

Действующий Указ Президента Республики Беларусь от 10.12.2018 № 473 «О долевого строительстве», в том, что касается долевого строительства нежилых помещений, регулирует довольно узкий сегмент отношений и распространяет свое действие на долевого строительства нежилых помещений в составе многоквартирных и блокированных жилых домов.

Таким образом, отношения в сфере долевого строительства нежилых помещений регулируются в основном общими положениями Гражданского кодекса Республики Беларусь об обязательствах, о договоре и о сделках. В данном случае договор создания объекта долевого строительства в отношении нежилых помещений представляет собой непоименованный договор, который хотя и не предусмотрен законодательством, но не противоречит ему. В связи с этим стороны свободны в заключении такого договора и определении его условий по собственному усмотрению.

Закон Республики Беларусь от 12.07.2013 № 53-З «Об инвестициях» также не регламентирует отношения по долевого строительству, однако рассматривает приобретение, создание, в том числе путем строительства, объектов недвижимого имущества в качестве одного из способов осуществления инвестиций. Следовательно,

инвестиционная составляющая отношений по долевому строительству недвижимости состоит в том, что долевое строительство является одним из способов инвестирования средств в создание объектов недвижимого имущества.

Таким образом, за исключением указанного выше сегмента, подпадающего под действие Указа Президента Республики Беларусь от 10.12.2018 № 473, отношения по долевому строительству нежилых помещений не имеют специального правового регулирования. Вследствие этого в данной сфере законодательно не закреплено понятие договора создания объекта долевого строительства, а также не сформулированы специальные требования к существенным условиям данного гражданско-правового договора.

В результате зачастую довольно сложно определить правовую природу заключенного договора, посредством которого осуществляется инвестирование в строительство нежилых помещений, а также установить, какие нормы гражданского законодательства следует применять к отношениям, возникшим на основании такого договора.

В свою очередь, такая неопределенность может отрицательно сказываться на развитии соответствующих отношений, порождать определенные проблемы при защите прав и интересов дольщиков, увеличивать предпринимательский риск в данной сфере.

Важным вопросом при анализе правовой природы договора создания объекта долевого строительства является определение его места в системе гражданско-правовых договоров.

Существующие в юридической литературе точки зрения об отнесении договора создания объекта долевого строительства к какому-либо из поименованных в Гражданском кодексе договоров представляются не вполне обоснованными, так как договор создания объекта долевого строительства по своему предмету, другим содержащимся в нем условиям, характерным для данного договора признакам не тождественен ни одному из поименованных гражданско-правовых договоров.

Сравнивая договоры создания объекта долевого строительства с договорами, поименованными в Гражданском кодексе, Капица О.Л. подчеркивает, что такие «договоры в каждом конкретном случае не содержат всех существенных условий тех договоров, под квалификацию которых их пытаются подвести» [1, с. 4-5]. Маштакова Н.А. проанализировав договор купли-продажи будущей вещи и договор создания объекта долевого строительства, пришла к выводу, что между договорами «существуют принципиальные различия в определении объекта договора, в правовых последствиях ненадлежащего исполнения обязательств по данным договорам, штрафных санкциях, основаниях и порядке расторжения» [2, с. 9].

Основное разграничение между договором купли-продажи недвижимости, в том числе вещи, которая будет создана в будущем, следует проводить по предмету данного договора и его субъектам.

Маштакова Н.А. также рассматривала существующие отличия между договором создания объекта долевого строительства и договором строительного подряда: «Главное различие данных договоров заложено в предмете. По договору строительного подряда подрядчик создает объект недвижимости целиком и передает его заказчику также целиком, а не составными частями. По договору об участии в долевом строительстве многоквартирный дом или иной объект недвижимости целиком участнику долевого строительства никогда не передается» [2, с. 11-12].

Договор создания объекта долевого строительства необходимо также отличать от других гражданско-правовых договоров: возмездного оказания услуг, договора простого товарищества, инвестиционного договора, договора комиссии и т.д.

Данный договор нельзя назвать и смешанным договором, так как он имеет особую правовую конструкцию и свои отличительные признаки в части предмета договора, участников договора и их правового статуса, что не позволяет рассматривать этот договор как содержащий элементы отдельных гражданско-правовых договоров. К тому же договор создания объекта долевого строительства не содержит в себе всех существенных условий других видов гражданско-правовых договоров, что тоже не позволяет относить его к смешанному договору.

Из изложенного выше следует вывод о том, что по своей правовой природе договор создания объекта долевого строительства является самостоятельным гражданско-правовым договором. Данной позиции придерживается ряд авторов: Маштакова А.Н., Кайль А.Н., Кадыко Г.Г., Згонникова Е.П., Вагина О.С., Романенкова Н.Д. и другие.

Проанализировав правовую природу договора создания объекта долевого строительства, Вагина О.С. приходит к заключению, что «данный договор является самостоятельным гражданско-правовым договором, содержащим отличные от других гражданско-правовых договоров предмет, цели, содержание и субъектный состав. Это исключает необходимость регулировать отношения, возникающие в связи с участием в долевом строительстве, с помощью правил об иных видах договоров» [3, с. 24].

Романенкова Н.Д. считает, что «договор участия в долевом строительстве является самостоятельным договорным типом – его нельзя отнести в качестве отдельного вида ни к обязательствам по выполнению работ, ни к обязательствам по оказанию услуг, ни к обязательствам по передаче имущества в собственность, хотя определенные черты таких обязательств ему, безусловно, присущи» [4, с. 14 - 15].

Таким образом, договор создания объекта долевого строительства следует выделить в качестве самостоятельного гражданско-правового договора.

С учетом изложенного полагаю необходимым закрепить в законодательстве понятие договора создания объекта долевого строительства в сфере долевого строительства как жилых, так и нежилых помещений в целом, определив его следующим образом:

договор создания объекта долевого строительства – это соглашение двух или более лиц, по которому застройщик обязуется собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц в установленный договором срок построить (организовать строительство) капитальное строение (объект строительства), включая определенный договором объект долевого строительства, путем привлечения денежных средств дольщиков, и по окончании строительства и приемки в эксплуатацию передать объект долевого строительства дольщику, а дольщик обязуется уплатить определенную договором цену объекта долевого строительства (цену договора) и принять указанный объект в порядке, установленном договором.

При этом важно не только закрепить на законодательном уровне определение понятия данного гражданско-правового договора, но и установить требования к форме, порядку заключения такого договора. Представляется целесообразным предусмотреть, что договор создания объекта долевого строительства должен заключаться в простой письменной форме путем составления одного документа, подписываемого обеими сторонами на каждой странице, в двух экземплярах. Для заключения договора

создания объекта долевого строительства стороны должны прийти к соглашению по его существенным условиям.

Законодательство не содержит специальных требований к существенным условиям договора создания объекта долевого строительства, заключаемого в сфере долевого строительства нежилых помещений, за исключением договоров, на которые распространяется действие Указа Президента Республики Беларусь от 10.12.2018 № 473. Следовательно, существенными условиями указанного договора будет условие о предмете договора, а также условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Анализируя предмет данного договора, Згонникова Е.П. отмечает следующее: «Предмет договора участия в долевом строительстве можно рассматривать в двух аспектах: в широком и в узком. В широком смысле предметом договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома являются действия по привлечению денежных средств (финансирование) на строительство (создание) объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома. В узком смысле предмет договора участия в долевом строительстве совпадает с объектом долевого строительства, создание которого является целью договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома» [5, с. 13].

Вывод данного автора о том, что предметом договора участия в долевом строительстве в широком смысле являются действия по привлечению денежных средств (финансирование) на строительство (создание) объекта долевого строительства, представляется не вполне обоснованным, так как данные действия выражаются непосредственно в заключении с дольщиками такого рода договоров, предметом которых являются действия по строительству объекта долевого строительства и передаче его дольщику, а также по уплате дольщиком цены объекта долевого строительства и принятию построенного объекта долевого строительства.

Маштакова Н.А. при изучении вопроса о предмете указанного договора приходит к следующему заключению: «Предмет договора об участии в долевом строительстве имеет две составляющие. Статическую составляющую образует материальный объект в виде части вновь построенного объекта недвижимости. Динамическая составляющая предмета договора выражается в действиях застройщика, направленных на строительство всего объекта недвижимости и передачи части объекта участнику долевого строительства, пропорционально вложенным денежным средствам» [2, с. 23].

В данном случае следует отметить, что предметом договора создания объекта долевого строительства являются не только указанные Маштаковой Н.А. действия застройщика, но и действия дольщика по участию в долевом строительстве путем уплаты цены объекта долевого строительства и по его принятию. Вагина О.С. подчеркивает, что «предметом договора участия в долевом строительстве является непосредственно объект долевого строительства, который должен быть определен в договоре в качестве одного из существенных условий» [3, с. 11].

Следует отметить, что данный автор существенно сужает предмет договора создания объекта долевого строительства и необоснованно сводит его к объекту долевого строительства, не уделяя должного внимания обязательствам застройщика по строительству объекта долевого строительства и передаче его дольщику и обязательствам дольщика по участию в долевом строительстве путем его финансирования и по принятию объекта долевого строительства.

Романенкова Н.Д. относительно вопроса о предмете данного договора полагает: «Предмет договора участия в долевом строительстве образуют два элемента: во-первых, действия обязанных сторон (юридический элемент предмета); во-вторых, объект долевого строительства, который должен быть передан участнику долевого строительства после разрешения на ввод многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в эксплуатацию (материальный элемент предмета)» [4, с. 15]. Данный автор приходит к выводу, что «юридический элемент предмета договора включает два рода действий обязанных сторон: во-первых, самостоятельные либо с привлечением иных лиц действия застройщика по строительству многоквартирного дома или иного объекта недвижимости и его передача после разрешения на ввод в эксплуатацию участнику долевого строительства; во-вторых, действия участника долевого строительства по уплате застройщику обусловленной договором цены и принятию объекта долевого строительства.

Материальный элемент предмета договора составляет объект долевого строительства – жилое и (или) нежилое помещение, доля в общем имуществе многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, подлежащие передаче застройщиком участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в его состав, за исключением объектов производственного назначения» [4, с. 15-16].

Полагаю, что указанным автором наиболее правильно определен предмет договора создания объекта долевого строительства.

Таким образом, предметом договора создания объекта долевого строительства следует считать действия застройщика по строительству (организации строительства) капитального строения (объекта строительства), включая определенный договором объект долевого строительства, путем привлечения денежных средств дольщика, и передаче его дольщику после окончания строительства и приемки в эксплуатацию, а также действия дольщика по участию в долевом строительстве путем уплаты цены объекта долевого строительства и по принятию такого объекта долевого строительства.

Важной составляющей предмета данного договора, в отношении которой сторонами обязательно должно быть достигнуто соглашение, является конкретный объект долевого строительства. Поэтому первоочередной задачей при заключении договора создания объекта долевого строительства является достижение сторонами соглашения об определении всех характеристик объекта долевого строительства, которые позволят максимально точно и полно его идентифицировать.

Помимо предмета договора, включающего определение объекта долевого строительства, в качестве существенных условий договора создания объекта долевого строительства, заключаемого в сфере долевого строительства нежилых помещений, следует закрепить следующие:

- цену объекта долевого строительства (цену договора);
- цель использования уплаченных дольщиком денежных средств;
- срок и порядок уплаты цены объекта долевого строительства (цены договора);
- срок строительства объекта долевого строительства и передачи его дольщику;
- гарантийный срок на объект долевого строительства.

Необходимость в специальном правовом регулировании отношений в сфере долевого строительства нежилых помещений обусловлена потребностями существующего гражданского оборота и существенным значением данных отношений для обеспечения стабильного экономического развития, а также наличием определенных

проблем, возникающих в сфере долевого строительства нежилых помещений, и необходимостью защиты прав субъектов хозяйствования, инвестирующих свои средства в создание объектов долевого строительства.

Библиографические ссылки

1. Капица О.Л. Правовое регулирование участия граждан в долевом строительстве: автореф. дис. канд. юрид. наук. Кубанский гос. аграрный ун-т. Краснодар, 2005.

2. Маштакова Н.А. Договор об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости: теория, практика, перспективы развития: автореф. дис. канд. юрид. наук. Удмуртский гос. ун-т. Екатеринбург, 2012.

3. Вагина О.С. Частно-правовые и публично-правовые элементы в гражданско-правовом регулировании отношений долевого строительства: автореф. дис. канд. юрид. наук. Пермский гос. нац. исследоват. ун-т. Пермь, 2012.

4. Романенкова Н.Д. Правовой статус застройщика по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости: автореф. дис. канд. юрид. наук. М., 2009.

5. Згонникова Е.П. Правовое регулирование отношений, возникающих из договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов: автореф. дис. канд. юрид. наук. Волгоград, 2006.