

СПОРЫ СТОРОН УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СВЕТЕ НОВОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Сулейманова Лейсан Рафисовна

студентка магистратуры Набережночелнинского филиала (института) КФУ

Научный руководитель

к.ю.н., доцент Гумерова Эльмира Фаиловна

По общему правилу в ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"¹ законодатель установил, что цена договора участия в долевом строительстве неизменна. Цена по такому договору может быть изменена только по соглашению сторон после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения. Соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное (п. 1 ст. 452 ГК РФ).

При этом если застройщик и участник долевого строительства предусмотрели в договоре участия в долевом строительстве твердую цену, то они не вправе ее изменять даже по своему дополнительному соглашению. Эта правовая норма является специальной нормой по отношению к п. 1 ст. 450 ГК² РФ и имеет приоритет в применении. Общее правило о неизменности первоначальной цены договора введено законодателем с целью защиты участника долевого строительства от удорожания себестоимости строительства.

На практике сформировались несколько способов навязывания участнику долевого строительства изменения цены договора в сторону увеличения.

¹ Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ (ред. от 29.12.2017) "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" //Российская газета. - N 169. - 02.08.2017.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) //Российская газета. - N 238-239. - 08.12.1994.

1. Самый распространенный случай изменения цены договора - при отклонении общей площади квартиры по результатам обмеров органов технической инвентаризации от соответствующей площади, указанной в договоре, более чем на один метр в сторону уменьшения или увеличения.

Данный пункт признается судами обоснованным в случае соблюдения интересов как застройщика, так и участника долевого строительства.

Участник обязан доплатить, а застройщик обязан возратить разницу свыше одного метра, исходя из стоимости одного квадратного метра, рассчитанной как частное от деления цены договора на площадь квартиры, указанной в договоре.

Возможность взимания доплаты по договору участия в долевом строительстве за увеличение площади квартиры даже при отсутствии зарегистрированного дополнительного соглашения к настоящему договору была признана законной, не содержащей наличия в действиях общества состава административного правонарушения, ответственность за которое установлена ч. 1 ст. 14.7 КоАП РФ³.

Постановлением Верховного Суда РФ от 5 октября 2016 г. N 302-АД16-12489⁴ определено, что изменение площади объекта долевого строительства произошло за счет увеличения площади созданного объекта, а не в силу иных обстоятельств, на которые стороны договора не могли рассчитывать, заключая договор и согласовывая условие об уточнении окончательной цены договора после обмеров, производимых органами технической инвентаризации.

Если договор участия в долевом строительстве указывает на твердую цену договора, не подлежащую изменению, и не содержит условий о возможности изменения цены, а также описания случаев и условий ее изменения, то в последующем взимание доплат, в том числе путем обращения в судебные органы, не будет признаваться законным.

2. В некоторых случаях застройщик указывает в договоре условие, по

³ Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 23.04.2018) //Российская газета. - N 256. - 31.12.2001.

⁴ Государственная автоматизированная система «Правосудие»//sudrf.ru

которому цена 1 кв. м может быть увеличена в случае систематического нарушения участником долевого строительства размеров и сроков платежей, предусмотренных договором, на действующую на момент фактической оплаты образовавшейся задолженности продажную цену кв. м застройщика в данном доме. При этом под систематическим нарушением понимается: 1) просрочка внесения платежа в течение более чем 2 месяцев или 2) нарушение срока внесения платежа более чем 3 раза в течение 12 месяцев.

Судебная практика в данном случае придерживается позиции, что данный пункт противоречит ч. 2, 4 и 5 ст. 5 Федерального закона N 214-ФЗ в части предоставления возможности застройщику в одностороннем порядке изменить условие договора о цене при нарушении дольщиком обязательств по оплате.

3. Вправе ли застройщик требовать от дольщика доплаты за наличие в квартире лоджий в соответствии с договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома? Ответ на этот вопрос дал Восьмой арбитражный апелляционный суд (Постановление от 01.11.2010 N A81-2110/2010).

Если в договоре площади лоджий не указаны и не предусмотрена доплата за наличие в квартире таких площадей, их стоимость признается уже учтенной в цене договора и застройщик не вправе требовать от дольщика доплаты.

Если же в договоре указана проектируемая площадь квартиры с учетом балконов и лоджий, то она подлежит оплате по условиям договора, а также доплате в случае изменения площади квартиры на основании данных технических паспортов (при условии согласования порядка и условий изменения цены)⁵.

4. При наличии в долевом строительстве встроено-пристроенных к многоквартирному дому нежилых помещений в договоре может быть предусмотрено условие о включении в стоимость объекта затрат на строительство мест общего пользования или общедолевого имущества собственников данной пристройки, в том числе тамбуров, коридоров и т.п. То

⁵ Симич И. Доплаты к стоимости построенной квартиры: споры сторон // Жилищное право. - 2017. - N 10. - С. 49 - 62.

есть по условиям договора в цену может быть включена стоимость мест общего пользования данного встроено-пристроенного нежилого помещения.

В данном случае подлежит уплате участником цена за квадратные метры мест общего пользования, право собственности на которое не подлежит регистрации⁶.

Подводя итог, хотелось бы обратить внимание юристов строительных организаций на законность и грамотность включения в договор участия в долевом строительстве пунктов, предусматривающих изменение цены договора.

Любые навязанные дольщику условия договора могут быть признаны судом недействительными по требованию самого участника долевого строительства или в рамках административных проверок контролирующими органами в соответствии с Законом Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей".

В соответствии с п. 1 ст. 16 Закона "О защите прав потребителей"⁷ условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными.

Например, внесение в договор условий о праве застройщика отказаться от исполнения договоров в случае, если дольщики не предоставят ему в течение десяти дней письменный ответ на предложение застройщика по увеличению цены договора и (или) переносу сдачи дома или объекта долевого строительства на более поздний срок или если не будет достигнуто согласие с дольщиками по поводу увеличения цены договора и (или) переноса сдачи дома или объекта долевого строительства на более поздний срок, также признано не соответствующим действующему законодательству.

⁶ Симич И. Доплаты к стоимости построенной квартиры: споры сторон // Жилищное право. - 2017. - N 10. - С. 49 - 62.

⁷ Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 18.04.2018) "О защите прав потребителей" //Российская газета. - N 8. - 16.01.1996.

Поскольку вышеуказанными договорами для дольщиков не конкретизированы возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения, а для застройщика данными пунктами договоров предусмотрено право на увеличение цены долевого участия без соглашения с дольщиками и односторонний отказ от исполнения договора при недостижении соглашения по увеличению цены, то дольщики ограничены в реализации их права на свободу договора в части установления его существенного условия - цены, чем нарушены ч. 2 ст. 5 Закона N 214-ФЗ и п. 1, 4 ст. 421 ГК РФ.

Для застройщика подобные судебные процессы влекут в случае проигрыша дополнительные финансовые потери в виде штрафов, компенсаций морального вреда, неустоек.

Действия обществ (строительных организаций) по включению в договор участия в долевом строительстве указанных условий, ущемляющих установленные законом права потребителя, образуют объективную сторону состава административного правонарушения, ответственность за которое установлена ч. 2 ст. 14.8 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Состав административного правонарушения по ч. 2 ст. 14.8 КоАП РФ⁸ является формальным, следовательно, наличие (либо отсутствие) негативных последствий неправомерных действий в данном случае не требуется и не влияет на квалификацию совершенного заявителем нарушения.

Литература:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) //Российская газета. - N 238-239. - 08.12.1994.
2. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 23.04.2018) //Российская газета. - N 256. - 31.12.2001.
3. Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 18.04.2018) "О защите прав потребителей" //Российская газета. - N 8. - 16.01.1996.

⁸ Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 23.04.2018) //Российская газета. - N 256. - 31.12.2001.

4. Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ (ред. от 29.12.2017) "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" //Российская газета. - N 169. - 02.08.2017.
5. Симич И. Доплаты к стоимости построенной квартиры: споры сторон // Жилищное право. - 2017. - N 10. - С. 49 - 62.
6. Государственная автоматизированная система «Правосудие»//sudrf.ru