

УДК 347.6
ББК 67.404

DOI: 10.53315/2949-1193-2024-3-2-56-59

*Максимов А.К.,
магистрант 2 года обучения
направления 40.04.01 «Юриспруденция»,
ФГБОУ ВО «Калмыцкий государственный
университет им. Б.Б. Городовикова»,
Элиста, Россия*

К ВОПРОСУ О НАРУШЕНИИ ЗАСТРОЙЩИКОМ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА С УЧАСТИЕМ ПОТРЕБИТЕЛЯ-ДОЛЬЩИКА

Аннотация. В статье рассматриваются некоторые проблемы защиты прав потребителей в сфере долевого строительства. Правовое регулирование защиты прав потребителей, отвечающее потребностям современной жизни, является важнейшим условием участия в долевом строительстве.

Ключевые слова: потребитель, защита прав потребителей, долевое строительство, застройщик, дольщик, договор долевого участия.

UDC 347.6
БКК 67.404

DOI: 10.53315/2949-1193-2024-3-2-56-59

*Maksimov A.K.,
master's student 2 years of study directions
40.04.01 "Jurisprudence",
of the Kalmyk State University
named after B.B. Gorodovikov,
Elista, Russia*

ABOUT SOME PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF PROTECTION OF CONSUMER RIGHTS IN THE FIELD OF PARTICIPATION IN EQUAL CONSTRUCTION

Abstract. The article discusses some problems of protecting consumer rights in the field of shared-equity construction. Legal regulation of consumer protection that meets the needs of modern life is the most important condition for participation in shared construction.

Key words: consumer, consumer rights protection, shared construction, developer, shareholder, shared participation agreement.

Многие граждане пытаются решить жилищный вопрос, приобретая жилье на начальных стадиях строительства. Однако, это связано с большим риском заключить сделку с недобросовестным застройщиком.

Договор долевого участия представляет собой «договор, в котором одна сторона (застройщик) обязуется в установленные сроки построить и ввести в эксплуатацию многоквартирный дом, а другая сторона (дольщик) – принять объект строительства и уплатить обусловленную договором цену» [Ооржак Е.В., 2019: 72].

Споры между застройщиком и участником долевого строительства регулируются Гражданским кодексом РФ [2], а также законом РФ от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей» [3].

Участник долевого строительства как потребитель имеет следующие права.

Во-первых, он имеет право на информацию о застройщике. Также как и потребитель имеет право быть проинформированным об изготовителе (исполнителе, продавце) в соответствии (ст. 9 Закона «О защите прав потребителя»).

Участник долевого строительства имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке (ст. 9 ФЗ-214), так и потребитель на расторжение договора о выполнении работы (ст. 32 Закона «О защите прав потребителя»).

Одинаковые права и обязанности потребителя и участника долевого строительства, позволяют считать «договор долевого участия потребителем договором, следовательно «дольщик» вправе воспользоваться Законом «О защите прав потребителей» [Ооржак Е.В., 2019: 74].

На практике достаточно много споров, вытекающих из договора долевого участия, рассматриваются судами. В большинстве случаев суд принимает сторону потребителя.

Приведу пример. Верховный Суд пришел к выводу, что нормы Закона об участии в долевом строительстве не могут ограничивать права потребителя [5].

Роспотребнадзор г. Санкт-Петербург привлек застройщика к административной ответственности в связи с тем, что в договоре участия в долевом строительстве содержатся условия, противоречащие законодательству о защите прав потребителей.

Например, условие о гарантийном сроке по указанному договору начинается исчисляться со дня сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию. В соответствии с ч. 5 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве [6] данный срок действует со дня передачи объекта участнику.

Также было оговорено, что если объект построен с недостатками, непригодными для использования по договору, то участник вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Согласно ч. 2 и 5 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве участник по своему выбору вправе требовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Застройщик не согласился с решением Роспотребнадзора и обратился в Арбитражный Суд г. Санкт-Петербурга, который признал незаконным требование Роспотребнадзора. Также, впоследствии поступил и Тринадцатый арбитражный апелляционный суд, ссылаясь на ч. 9 ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве о том, что Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной Законом № 214-ФЗ.

Однако Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда отменила решения нижестоящих судов, поскольку спорные условия договоров ущемляют права участника долевого строительства как потребителя.

Как указано в Определении Судебной коллегии, диспозитивный характер норм Закона об участии в долевом строительстве, ограничен Законом о защите прав потребителей.

Право на установление иных условий договора не может рассматриваться как основание к ограничению предусмотренных законом прав потребителя.

Диспозитивность норм в области долевого строительства направлена прежде всего на защиту более слабой стороны отношений в строительстве, а именно участника долевого строительства. Поэтому может применяться больший объем прав, улучшая тем самым положение потребителя.

Такая позиция Суда вызвала противоречивый взгляд на данную проблему.

Например, адвокат Московской областной коллегии адвокатов Т. Саяпина отметила, что согласно ч. 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ для участника долевого строительства предусмотрены альтернативные варианты действий лишь в случае, если иное не установлено договором. Но ВС РФ считает, что все варианты должны быть в любом случае указаны в договоре».

«Исходя из буквального толкования, положения договора все-таки можно считать преваляющими, поскольку слово «иное» может трактоваться по-разному: могут быть иные условия в договоре, может содержаться какое-либо одно или несколько из представленных в законе условий, а могут быть указаны и все. Позиция Суда кажется достаточно абстрактной и основанной скорее на его собственных предубеждениях, а не на положениях закона. ВС РФ стремится защитить «более слабую сторону», однако суть законодательства от этого не меняется» [7].

Таким образом, долевое строительство и права потребителей тесно связаны между собой. К отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином – участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство о защите прав потребителей.

Поэтому при рассмотрении дел, в которых одной стороной спора выступает гражданин – дольщик, суды применяют нормы Закона о защите прав потребителей.

Библиографический список

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (с изм. 02.07.2022) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

Закон РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 (ред. от 01.09.2023) «О защите прав потребителей» // Собрание законодательства РФ. – 1992. – № 15. – Ст. 766.

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» (ред. 04.08.2023 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005 г. №1 (часть I). Ст. 40.

Ооржак Е.В. О защите прав потребителей при участии в долевом строительстве в строящемся доме // Вестник магистратуры. 2019. № 11. С. 72-74.

Дело № А56-44694/2019 Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области // Режим доступа: URL: <http://lhttps://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/ddd5f1f2-1f39-4308-87bf-cc979822066/0fc34a22-e003-4208-be53-c205b181e561/A56-44694-2019> (дата обращения 22.01.2024 г.).

Диспозитивность норм об участии в долевом строительстве ограничена Законом о защите прав потребителей // Режим доступа: <https://www.advgazeta.ru/novosti/dispozitivnost-norm-ob-uchastii-v-dolevom-stroitelstve-ogranichena-zakonom-o-zashchite-prav-potrebiteley/> (дата обращения 25.01.2024 г.).