

УДК 347.441
ББК 67.404.2

DOI: 10.25683/VOLBI.2018.45.452

Каюмова Nailya Abdullaevna,
Candidate of Law,
Assistant Professor of the Department of Law Disciplines,
Neftekamsk branch
of Bashkir State University,
Neftekamsk,
e-mail: nel8318@yandex.ru

Каюмова Наиля Абдуллаевна,
канд. юрид. наук,
доцент кафедры правовых дисциплин,
Нефтекамский филиал
Башкирского государственного университета,
г. Нефтекамск,
e-mail: nel8318@yandex.ru

СПОРЫ О ЦЕНЕ КАК СУЩЕСТВЕННОМ УСЛОВИИ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

DISPUTES ABOUT THE PRICE AS AN ESSENTIAL CONDITION OF THE CONTRACT OF SHARE PARTICIPATION IN CONSTRUCTION OF APARTMENT BUILDINGS

12.00.03 – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право
12.00.03 – Civil right; business law; family law; private international law

Статья посвящена анализу цены как одного из существенных условий договора участия граждан в долевом строительстве многоквартирного дома и иных объектов недвижимости. В статье представлен анализ проблем нормативно-правового регулирования отношений, связанных с участием в долевом строительстве, и тенденций судебной практики в данном вопросе.

Структурно статья состоит из введения, исследовательской части и заключения. Во введении автором представлена актуальность проводимого исследования, определены цели и задачи, а также обозначена научная новизна работы и ее практическая значимость. Необходимость анализа подобной проблемы определяется тем, что в настоящее время долевое участие в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости является одним из наиболее доступных способов удовлетворения потребности физических и юридических лиц в недвижимости. Вместе с тем институт долевого строительства недостаточно исследован, характеризуется противоречивой практикой и неполнотой правового регулирования.

Содержательная часть работы представляет собой анализ нормативно-правового регулирования цены договора участия в долевом строительстве, судебных решений по спорам о цене между застройщиками и участниками долевого строительства. Рассматриваются вопросы законности и обоснованности изменения цены договора; формулируются предложения по совершенствованию законодательства в области долевого строительства.

Автором представлены обоснованные рекомендации, направленные на реализацию основных задач проведенного исследования, и определяются основные направления дальнейшего исследования.

This article is devoted to the analysis of the price as one of the essential conditions of the contract of participation of citizens in the shared construction of an apartment building and other real estate. The article presents an analysis of the problems of legal regulation of relations associated with participation in shared construction and trends in judicial practice in this matter.

Structurally, the article consists of an introduction, a research part and a conclusion. In the introduction the author presents the relevance of the research, the goals and objectives, as well as the scientific novelty of the work and its practical significance.

The need to analyze such a problem is determined by the fact that currently the equity participation in the construction of apartment buildings and other real estate is one of the most affordable ways to meet the needs of individuals and legal entities in real estate. At the same time, the Institute of shared-equity construction is insufficiently investigated, characterized by contradictory practice and incomplete legal regulation.

The content of the work is an analysis of the legal regulation of the price of the contract of participation in shared construction, court decisions on disputes over the price between developers and participants of shared construction. The issues of legality and validity of change of the price of the contract are considered; offers on improvement of the legislation in the field of share construction are formulated.

At the end of the article, the author presents reasonable recommendations aimed at the implementation of the main objectives of the study, and the main directions of further research.

Ключевые слова: недвижимость, участие в долевом строительстве, существенные условия договора, свобода договора, цена договора, изменение цены договора, фиксированная стоимость объекта, дополнительное соглашение, общая приведенная площадь жилого помещения, неустойка, защита прав потребителей.

Keywords: realty, participation in shared construction, essential terms of the contract, freedom of contract, contract price, change of the contract price, fixed cost of the object, the supplementary agreement, the total given area of the dwelling, penalty, consumer protection.

Введение

Одним из наиболее распространенных способов реализации конституционного права граждан на жилище является участие в долевом строительстве многоквартирных домов. История долевого строительства в России началась в 90-е гг. прошлого столетия, а правовой институт участия в долевом строительстве формировался на протяжении двух десятилетий и в настоящее время продолжает совершенствоваться.

Данный анализ позволит выявить пробелы в законодательстве, позиции судов в процессе применения, изучить условия, препятствующие нормальному и эффективному применению законодательства в области долевого

строительства, а также предотвратить возможные посягательства на права потребителей. Все это, несомненно, говорит об **актуальности** данной проблематики.

Целью исследования является комплексный и системный анализ цены как существенного условия договора участия в долевом строительстве.

В связи с определяемой целью перед нами были поставлены следующие **задачи** исследования:

— изучить теоретические положения и нормативно-правовую базу, регламентирующую участие граждан в долевом строительстве многоквартирных домов;

— изучить существенные условия договора в долевом строительстве многоквартирных домов;

— рассмотреть проблемные вопросы, связанные с изменением цены договора;

— проанализировать судебную практику и выработать предложения по совершенствованию законодательства по теме исследования.

Научная новизна исследования заключается в проведении комплексного анализа цены как существенного условия договора на основе существующих теоретических положений, действующего законодательства, материалов практики и в выработке на этой основе предложений по совершенствованию защиты прав граждан, участвующих в долевом строительстве.

Методологическую основу работы составили следующие способы познания действительности: всеобщий (диалектический), логический, метод системного анализа, формально-юридический, технико-юридический и другие.

Теоретическая разработанность данной темы подтверждается исследованиями авторов в данной области. Среди них работы таких авторов, как А. Н. Кайль, А. А. Левина, М. В. Петрухина, Д. А. Соболева, А. В. Тюриной, В. Е. Фоминой и др.

Основная часть

Участие граждан в долевом строительстве является способом реализации права каждого на жилище, гарантированного ч. 2 ст. 40 Конституции Российской Федерации [1].

Правоотношения, связанные с участием в долевом строительстве, регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 214-ФЗ). В данном нормативно-правовом акте особое внимание уделяется особенностям договора участия в долевом строительстве: форме и содержанию, особенностям передачи объекта, расторжению договора, исполнению обязательств и ответственности по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома или иного объекта недвижимости.

Кроме того, в соответствии с ч. 9 ст. 4 Закона № 214-ФЗ, если отношения возникают из договора, заключенного гражданином с целью приобретения в собственность жилого помещения для личных нужд, которые не связаны с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» [2].

Данные законы помогают защитить слабую сторону договора — участника долевого строительства. Вместе с тем судебная практика по разрешению споров между застройщиком и дольщиком выглядит весьма противоречиво, а нормативная база характеризуется неполнотой правового регулирования и эффективных способов защиты.

Одним из существенных условий договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома является цена договора, а также сроки и порядок ее уплаты. Отсутствие в договоре данного условия согласно ч. 5 ст. 4 Закона № 214-ФЗ приводит к тому, что договор считается незаключенным.

Согласно ст. 5 указанного закона под ценой договора понимают размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена как произведение единицы общей площади жилого или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства.

В случае если частью жилого помещения — объекта долевого строительства являются лоджия, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти [3].

Особенностью договора участия в долевом строительстве является то, что по соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения (ч. 2 ст. 5 Закона № 214-ФЗ).

Отметим, что застройщик при заключении договора часто навязывает гражданину — участнику долевого строительства условие об изменении цены договора (в сторону увеличения) по результатам проведенных обмеров органами технической инвентаризации. При этом главным условием изменения цены после заключения договора является наличие дополнительных соглашений. Как показывает судебная практика, застройщик, игнорируя необходимость согласования, изменяет цену в одностороннем порядке и требует от участника долевого строительства оплатить разницу между фактической и проектной стоимостью.

Так, Определением Верховного суда РФ от 10.06.2014 № 41-КГ14-3 истцу (застройщику) отказано в требовании о взыскании задолженности по договору участия в долевом строительстве. Истец ссылается на наличие в договоре условия об увеличении денежной суммы с учетом стоимости, сложившейся на момент окончательного расчета с застройщиком, путем заключения дополнительного соглашения к договору. Ответчики нарушили сроки оплаты. Согласно договору данное обстоятельство дает основания для увеличения цены. От заключения дополнительных соглашений ответчики отказались.

Условия изменения цены в заключенных с ответчиками договорах определены путем заключения дополнительных соглашений. Суд считает, что прямой обязанности дольщиков уплатить разницу между стоимостью объектов долевого строительства, согласованной в договорах, и стоимостью этих объектов, сложившейся на момент окончательного расчета, в случае просрочки исполнения ими обязательств по оплате сторонами не устанавливалось. Договорами предусматривалась лишь возможность возникновения дополнительных соглашений по вопросу изменения цены. В связи с этим увеличение цены могло быть только в случае заключения дополнительных соглашений в установленном законом порядке.

По мнению суда, заключение таких соглашений требует согласования воли сторон и не может быть подменено какими-либо иными юридическими фактами.

Согласно п. 2 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе, свободны в установлении своих прав и обязанностей в определении не противоречащих законодательству условий договора.

В соответствии с п. 1, 4 ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора, его условия определяются по усмотрению сторон за исключением случаев, предусмотренных законом.

В силу п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Договор заключается путем направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной (п. 2). Суд установил, что застройщик не направлял в адрес дольщиков проектов дополнительных соглашений об увеличении цены по заключенным с ними договорам либо писем о целесообразности заключения таких соглашений и проведении переговоров, что не отрицалось застройщиком [4].

Кроме того, договором, заключенным между истцом и ответчиками, установлено, что стоимость объекта долевого строительства является фиксированной и изменению не подлежит при 100%-ной оплате. С момента просрочки оплаты ответчиками до момента полной оплаты по договорам ни одна из сторон не обращалась к другой стороне с целью заключения дополнительного соглашения об увеличении цены. На основании изложенного судом в удовлетворении требования отказано [5].

Также с отсутствием дополнительного соглашения связано следующее дело. Апелляционным определением Пермского краевого суда от 31.07.2013 по делу № 33-7400/2013 удовлетворено требование дольщика о признании права собственности на жилое помещение.

Судебная коллегия определила, что суд первой инстанции пришел к надлежаще мотивированному выводу о незаконности действий ответчика по удержанию квартиры, поэтому обоснованно признал за истцом право собственности на указанное имущество. Многоквартирный жилой дом сдан в эксплуатацию, однако ответчик (застройщик) отказывается передать истцу жилое помещение, требуя выплатить ему дополнительные денежные средства за увеличенный объем работ, произведенный застройщиком в спорной квартире. Указывает, что в данном случае истец злоупотребляет правом, поскольку не желает оплачивать дополнительные работы, которые осуществлены застройщиком в спорном жилом помещении, что и послужило основанием для отказа передать истцу спорную квартиру.

Суд апелляционной инстанции указал, что правомочность действий застройщика, поставившего передачу квартиры в зависимость от уплаты дополнительного денежного вознаграждения, не предусмотрена ни состоявшимися между участниками спорных правоотношений соглашениями, ни требованиями закона. При таких обстоятельствах судебная коллегия приходит к выводу, что после сдачи дома в эксплуатацию ответчик был обязан передать спорное жилое помещение в собственность истца без предъявления дополнительных условий [6].

Также в удовлетворении встречного требования о взыскании неоплаченной по договору суммы апелляционным определением Верховного суда Республики Башкортостан от 01.04.2014 по делу № 33-4453/2014 отказано.

Предъявляя суду требование об обязанности передать объект долевого строительства, истец (дольщик) указал, что он свое обязательство по оплате исполнил, но ответчик (застройщик) о готовности дома и передаче квартиры его не информировал, как и об изменении цены за квадратный метр жилого помещения.

Верховный суд Республики Башкортостан указал, что Закон № 214-ФЗ в п. 2 ст. 5 допускает возможность изменения первоначальной цены договора лишь при одновременном соблюдении двух условий: такая возможность должна быть предусмотрена в самом договоре; на изменение цены необходимо дополнительно получить согласие участников долевого строительства.

Разрешая заявленные требования, суд первой инстанции правомерно исходил из того, что в силу указанных правовых норм стороны договора свободны в определении его условий и вправе самостоятельно определять как подлежащий передаче объект долевого строительства, так и стоимость строительства объекта в соответствии с проектной документацией. Между тем в материалах дела отсутствуют доказательства наличия согласия участника долевого строительства на изменение цены, а также о наличии каких-либо дополнительных соглашений к заключенному ранее договору.

Что касается утверждения дольщика о том, что застройщик о готовности дома и передаче квартиры его не информировал, то судебная коллегия полагает, что истцом не представлены доказательства нарушения условий договора о неисполнении обязательств по его уведомлению со стороны застройщика об окончании строительства.

На основании изложенного суд апелляционной инстанции искивые требования об обязанности передать объект долевого строительства удовлетворил и отказал в удовлетворении встречного требования о взыскании неоплаченной по договору суммы, поскольку отсутствуют доказательства наличия согласия дольщика на изменение цены, а также наличия дополнительных соглашений к договору [7].

Однако судебная практика в этом вопросе является достаточно противоречивой. Как правило, суды первой инстанции по искам, связанным с оспариванием увеличения цены, принимают решение в пользу застройщика, невзирая на отсутствие дополнительных соглашений. В данном случае суды руководствуются статьей 421 ГК РФ, где установлено, что граждане и юридические лица свободны в заключении договора; условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (ст. 422 ГК РФ). Также суды первой инстанции ссылаются на ч. 1 ст. 5 Закона № 214-ФЗ об установлении цены и условиях ее изменения. Суды вышестоящих инстанций, напротив, учитывают закрепление в гражданском праве принципа свободы договора и принципа добросовестности и удовлетворяют требования участников долевого строительства.

Примером противоречащего решения может служить определение Московского областного суда от 24.08.2010 по делу суды первой инстанции 33-16477. Судом в удовлетворении исковых требований о признании права собственности на жилое помещение отказано, поскольку истица свои обязательства перед ответчиком, предъявившим

встречный иск, по указанному договору, выполнила не в полном объеме, не оплатив разницу между проектной и фактической площадью спорного жилого помещения.

Застройщик предъявил встречный иск к дольщику о взыскании денежной суммы в счет исполнения обязательств, указав, что в соответствии с договором разница между фактической и проектной площадью подлежит перерасчету из расчета стоимости одного квадратного метра.

В соответствии с договором указанная в нем цена перерасчету не подлежит, за исключением разницы между проектной площадью и площадью, указанной в справке БТИ, из расчета стоимости, указанной в договоре, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения площади.

Согласно заключению строительно-технической экспертизы, разница между общей и общей проектной площадью указанной квартиры составляет 1,3 м². При таких обстоятельствах истцу отказано в удовлетворении иска о признании права собственности на спорную квартиру. Суд исходил из того, что истица свои обязательства перед заказчиком по указанному договору выполнила не в полном объеме, не оплатив разницу между проектной и фактической площадью спорной квартиры.

Доводы, изложенные в кассационной жалобе, о том, что ответчик в установленном законом порядке не представил доказательств наличия дополнительного соглашения к договору об изменении условий, не могут быть приняты во внимание, договор допускает возможность корректировки цены при возникновении разницы между фактической и проектной площадью квартиры.

Судебная коллегия Московского областного суда согласилась с выводом о том, что изменение цены в данном случае не является изменением условий договора, следовательно, истица должна оплатить разницу между проектной и фактической площадью спорного жилого помещения. Таким образом, отсутствие дополнительного соглашения судом не принято во внимание [8]. Аналогичные выводы наблюдаются в определении Московского городского суда от 27.05.2014 № 4г/6-5718/14 [9].

Неоднозначное толкование норм, установленных в ГК РФ, Законе № 214-ФЗ, приводит к оспариванию данных положений в Конституционном суде Российской Федерации [10; 11].

Чаще всего изменение цены договора происходит в связи с увеличением фактической площади объекта по сравнению с проектной площадью.

С корректировкой цены договора в связи с увеличением площади квартиры связано определение Новосибирского областного суда от 05.03.2015 по делу № 33-1758/2015. Требование о признании недействительными пунктов договора долевого участия в строительстве судом удовлетворено, поскольку условиями заключенного между сторонами договора ответчик навязывает свои услуги потребителю, поскольку они не входят в состав объекта долевого строительства.

Суд признал, что содержанием договора ущемляется не только право потребителя, предусмотренное ст. 5 Закона № 214-ФЗ, но и право потребителя на получение необходимой и достоверной информации о предлагаемой услуге (работе), то есть о цене объекта долевого строительства, обеспечивающей возможность их правильного выбора установленной ст. 8, ст. 10 Закона РФ «О защите прав потребителей» [12]. Такая возможность установлена ст. 8, ст. 10 Закона РФ «О защите прав потребителей».

Корректировка цены также возможна и при уменьшении площади квартиры, однако в требованиях участников долевого строительства об уменьшении цены суды преимущественно отказывают, ссылаясь на то, что уменьшение площади не привело к ухудшению качества переданного участнику долевого строительства объекта. Такие решения связаны с законодательной неурегулированностью вопроса об уменьшении цены. С одной стороны, ч. 2 ст. 5 Закона № 214-ФЗ допускает возможность изменения цены вследствие уменьшения площади (т. е. для участника долевого строительства), в другой стороны, смысл статьи сводится к тому, что регулируются только случаи увеличения площади (в интересах застройщика). Таким образом, под «изменением» цены следует понимать «увеличение» цены. Об этом свидетельствует текст статьи, где законодатель предполагает, что изменение цены произойдет в сторону увеличения, и вводит новое правило: при увеличении цены договора застройщик обязан уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению [13].

Уменьшение цены в интересах участника предусмотрено только ст. 7 Закона № 214-ФЗ «Гарантии качества, предусмотренные договором». Следовательно, согласно ч. 2 ст. 7, основанием для уменьшения цены вследствие отступления от условий договора и уменьшения площади объекта может являться только обстоятельство, при котором «...объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования» [14]. В уменьшении площади на 0,5 м² суды не усматривают обстоятельство, приводящее к ухудшению качества или непригодности для использования. Подтверждением тому выступают нижеизложенные решения.

Так, апелляционным определением Верховного суда Чувашской Республики от 15.06.2015 по делу № 33-2232/2015 в удовлетворении требований о взыскании стоимости недостающей площади квартиры, неустойки, компенсации морального вреда отказано, поскольку отклонение фактической площади не привело к ухудшению качества объекта, что позволило бы истцу заявить об уменьшении цены договора в соответствии с законодательством [15].

В другом случае апелляционным определением Свердловского областного суда от 17.07.2015 по делу № 33-10285/2015 требование о взыскании денежных средств в счет соразмерного уменьшения цены договора участия в долевом строительстве, вызванного ненадлежащим исполнением обязательств по договору, удовлетворено, так как участник долевого строительства свои обязательства по договору выполнил, площадь переданной ему квартиры меньше, чем указано в договоре, застройщик обязан соразмерно уменьшить цену договора.

В своей жалобе участник долевого строительства указал на разницу между площадью квартиры, предусмотренной проектной документацией, и площадью, сданной в эксплуатацию.

Как установлено судом, подтверждается материалами дела и не оспорено ответчиком, площадь переданной по договору долевого участия истцу квартиры меньше, чем указано в договоре. В данном случае истец не ставил вопрос об уменьшении фиксированной цены договора, а просит вернуть денежные средства, в размере которых объект строительства ответчиком не передан [16].

Следующий пример свидетельствует о том, что в некоторых случаях требования по уменьшению цены удовлетворяются без учета положений ст. 7 Закона № 214-ФЗ. Определением Верховного суда от 27.03.2018 № 32-КГ17-44 решения нижестоящих инстанций отменены, дело направлено на новое рассмотрение. В обоснование своих требований истцы сослались на то, что фактическая общая площадь объекта долевого строительства, переданного им застройщиком, составила 182,3 м², что на 10 м² меньше проектной общей площади жилого помещения, предусмотренной в договоре участия в долевого строительстве. Таким образом, поскольку разница между проектной и фактической общей площадью объекта долевого строительства составила более 5 %, в соответствии с условиями договора участия в долевого строительстве его цена подлежит перерасчету, а сумма переплаты — возврату истцам в равных долях.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению в связи с тем, что при рассмотрении данного дела допущены существенные нарушения норм материального права.

Частью 2 ст. 5 Закона № 214-ФЗ предусмотрена возможность изменения цены договора после его заключения по соглашению сторон в случае, если договором установлена возможность изменения цены и условия ее изменения.

Исходя из положений п. 3 ст. 555 ГК РФ, в случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества [17].

Таким образом, по смыслу приведенных выше норм права стороны договора участия в долевого строительстве вправе определить окончательную цену договора как произведение цены единицы общей площади объекта долевого строительства, установленной в договоре, и фактической общей площади переданного участнику долевого строительства объекта.

Как установлено судом первой инстанции и следует из материалов дела, истцам застройщиком передана квартира, имеющая отступление от условий договора в части размера объекта долевого строительства, при этом разница между его фактической и проектной общей площадью превышает предусмотренное договором участия в долевого строительстве допустимое изменение общей площади.

Удовлетворяя иски требования в части, суд исходил из того, что окончательная цена объекта долевого строительства подлежит определению за вычетом стоимости предусмотренного договором участия в долевого строительстве допустимого изменения общей площади в размере 5 %.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации находит данный вывод ошибочным, сделанным без учета требований закона. В соответствии со ст. 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Если правила, содержащиеся в части первой данной статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание

все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон.

Договор участия в долевого строительстве, заключенный сторонами, действительно содержит условие о том, что разница между проектной и фактической общей площадью менее 5 % не влечет изменения цены договора. Вместе с тем буквальное значение содержащихся в данном пункте и в тексте всего договора слов и выражений не указывает на возможность определения окончательной цены договора в случае превышения допустимого изменения площади за вычетом стоимости 5 % разницы между проектной и фактической общей площадью объекта долевого строительства.

Истолковав приведенные выше условия договора как предусматривающие такую возможность, суд первой инстанции в нарушение положений ст. 431 ГК РФ и абзаца первого ч. 4 ст. 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в мотивировочной части решения не привел доводов, по которым отступил от правил толкования условий договора, и не указал доказательства, подтверждающие действительную общую волю сторон на заключение договора на установленных условиях.

С учетом допущенных судом первой инстанции ошибок в применении норм права постановленное судебное решение нельзя признать отвечающим требованиям ст. 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации [18].

Отсутствие в договоре положений о возможности изменения цены также приводит к отказу в удовлетворении требований о взимании доплаты. Такие решения отражены в апелляционном определении Московского городского суда от 18.02.2014 по делу № 33-3333/2014 [19] и апелляционном определении Вологодского областного суда от 14.05.2014 по делу №33-2337/2014 [20].

Подводя итоги исследованию, следует отметить, что в период действия Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевого строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» было внесено более двадцати поправок в целях совершенствования законодательства. Все новеллы были продиктованы временем и направлены на защиту прежде всего частных инвесторов. Однако, как свидетельствует практика, достигнуть цели в должной мере не удается не только в силу несовершенства законодательства, но и из-за отсутствия единства подходов в правоприменении.

Нами были рассмотрены лишь некоторые аспекты регулирования цены как существенного условия договора долевого строительства. Анализ фактических обстоятельств позволяет сделать следующие выводы.

Стороны договора участия в долевого строительстве согласно ст. 421 ГК РФ свободны в заключении договора, условия договора определяются по усмотрению сторон. Одним из существенных условий договора участия в долевого строительстве многоквартирного дома является цена договора, а также сроки и порядок ее уплаты. Отсутствие в договоре данного условия согласно ч. 5 ст. 4 Закона № 214-ФЗ приводит к тому, что договор считается незаключенным.

Особенностью договора участия в долевого строительстве является то, что по соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения (ч. 2 ст. 5 Закона № 214-ФЗ).

Анализ материалов судебной практики показал, что большинство судебных споров связано с навязыванием участнику долевого строительства при заключении договора условия о возможности изменения цены договора (как правило, в сторону увеличения). После заключения договора при передаче объекта (в некоторых случаях после подписания акта приема-передачи и фактической передачи объекта) застройщик, игнорируя необходимость согласования, изменяет цену в одностороннем порядке и требует от участника долевого строительства оплатить разницу между фактической и проектной стоимостью.

Для урегулирования данного вопроса предлагаем закрепить в ч. 2 ст. 5 Закона № 214-ФЗ положение о том, что отсутствие дополнительных соглашений и отсутствие доказательств о предложении застройщиком заключить дополнительное соглашение не приводит к изменению цены договора. Также в целях предотвращения действия «серых» схем по получению доплат за дополнительную площадь объекта внести дополнение в ч. 1 ст. 8 Закона № 214-ФЗ об обязанности застройщика помимо других характеристик указывать в акте приема-передачи площадь объекта.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34481/
2. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 29.07.2018) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64871/
3. Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ (ред. от 29.07.2018) «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64871/
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64871/
5. Определение Верховного Суда РФ от 10.06.2014 года № 41-КГ14-3. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64871/
6. Апелляционное определение Пермского краевого суда от 31.07.2013 по делу № 33-7400/2013. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64871/
7. Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 01.04.2014 по делу № 33-4453/2014. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64871/
8. Определение Московского областного суда от 24.08.2010 по делу № 33-16477. URL: <http://111bashni.ru/sudebnye-resheniya/opredelenie-moskovskogo-oblastnogo-suda-ot-24-08-2010-po-delu-n-33-16477.htm>
9. Определение Московского городского суда от 27.05.2014 № 4г/6-5718/14. URL: <http://111bashni.ru/sudebnye-resheniya/opredelenie-moskovskogo-oblastnogo-suda-ot-24-08-2010-po-delu-n-33-16477.htm>
10. Определение Конституционного Суда РФ от 29 сентября 2016 г. № 1875-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Южаковой Надежды Петровны на нарушение ее конституционных прав пунктом 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации и частью 2 статьи 5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64871/
11. Определение Конституционного суда Российской Федерации от 20 марта 2014 г. № 611-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Гофман Виктории Анатольевны на нарушение ее конституционных прав частью 2 статьи 5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64871/
12. Определение Новосибирского областного суда от 05.03.2015 по делу № 33-1758/2015. URL: <http://111bashni.ru/sudebnye-resheniya/opredelenie-moskovskogo-oblastnogo-suda-ot-24-08-2010-po-delu-n-33-16477.htm>
13. Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ (ред. от 01.07.2018) «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». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64871/
14. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 29.07.2018) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64871/
15. Апелляционное определение Верховного суда Чувашской Республики от 15.06.2015 по делу № 33-2232/2015. URL: <http://111bashni.ru/sudebnye-resheniya/opredelenie-moskovskogo-oblastnogo-suda-ot-24-08-2010-po-delu-n-33-16477.htm>
16. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 17.07.2015 по делу № 33-10285/2015. URL: <http://111bashni.ru/sudebnye-resheniya/opredelenie-moskovskogo-oblastnogo-suda-ot-24-08-2010-po-delu-n-33-16477.htm>
17. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64871/
18. Определение Верховного суда от 27 марта 2018 года № 32-КГ17-44. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64871/

19. Апелляционное определение Московского городского суда от 18.02.2014 по делу № 33-3333/2014. URL: <http://111bashni.ru/sudebnye-resheniya/opredelenie-moskovskogo-oblastnogo-suda-ot-24-08-2010-po-delu-n-33-16477.htm>

20. Апелляционное определение Вологодского областного суда от 14.05.2014 по делу № 33-2337/2014. URL: <http://realist.ru/fas3/92036E9B1C43E6E044257D9D00713DB3.html>

REFERENCES

1. Russian Constitution (adopted by the popular vote 12.12.1993) (taking into account the amendments made by the Laws of the Russian Federation on amendments to the Constitution of 30.12.2008 No. 6-FKZ, dated 30.12.2008 No. 7-FKZ, dated 05.02.2014 No. 2-FKZ, dated 21.07.2014 No. 11-FKZ). (In Russ.). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34481

2. Federal law dated 30.12.2004 No. 214-FZ (as amended on 29.07.2018) “On participation in share construction of apartment houses and other real estate objects and about modification of some legal acts of the Russian Federation”. (In Russ.). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64871

3. Federal law dated 03.07.2016 No. 304-FZ (as amended on 29.07.2018) “On modification of the Federal law “On participation in share construction of apartment houses and other real estate objects and on modification of some legal acts of the Russian Federation” and separate legal acts of the Russian Federation”. (In Russ.). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64871

4. Civil code of the Russian Federation (part one) of No.51-FZ (date of appeal 03.08.2018) (revised and amended; put in force on 01.09. 2018). (In Russ.). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64871

5. Determination of the Supreme Court of the Russian Federation of 10.06.2014 No. 41-KI14-3. (In Russ.). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64871

6. Appeal determination of the Perm regional court dated 31.07.2013 on the case No. 33-7400/2013. (In Russ.). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64871

7. Appeal determination of the Supreme Court of the Republic of Bashkortostan dated 01.04.2014 on the case No. 33-4453/2014. (In Russ.). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64871

8. Determination of the Moscow regional court dated 24.08.2010 on the case No. 33-16477. (In Russ.). URL: <http://111bashni.ru/sudebnye-resheniya/opredelenie-moskovskogo-oblastnogo-suda-ot-24-08-2010-po-delu-n-33-16477.htm>

9. Determination of the Moscow city court dated 27.05.2014 No. 4G/6-5718/14. (In Russ.). URL: <http://111bashni.ru/sudebnye-resheniya/opredelenie-moskovskogo-oblastnogo-suda-ot-24-08-2010-po-delu-n-33-16477.htm>

10. Determination of the constitutional Court of the Russian Federation of September 29, 2016 No. 1875-About “On refusal in acceptance for consideration of the complaint of the citizen Yuzhakova Nadezhda Petrovna on violation of its constitutional rights by point 1 of article 421 of the Civil code of the Russian Federation and part 2 of article 5 of the Federal law “On participation in share construction of apartment houses and other real estate objects and about modification of some legal acts of the Russian Federation”. (In Russ.). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64871

11. Determination of the constitutional Court of the Russian Federation of March 20, 2014 No. 611-on “On refusal in acceptance for consideration of the complaint of the citizen Hoffman Victoria Anatolyevna on violation of her constitutional rights part 2 of article 5 of the Federal law “On participation in share construction of apartment houses and other real estate objects and about modification of some legal acts of the Russian Federation”. (In Russ.). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64871

12. Determination of the Novosibirsk regional court dated 05.03.2015 on the case of No. 33-1758/2015. (In Russ.). URL: <http://111bashni.ru/sudebnye-resheniya/opredelenie-moskovskogo-oblastnogo-suda-ot-24-08-2010-po-delu-n-33-16477.htm>

13. Federal law dated 29.07.2017 No. 218-FZ (amended on 01.07.2018) “On public law company on protection of the rights of citizens-participants of shared construction in insolvency (bankruptcy) of developers and on amendments to certain legislative acts of the Russian Federation”. (In Russ.). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64871

14. Federal law dated 30.12.2004 No. 214 - FZ (as amended on 29.07.2018) “On participation in share construction of apartment houses and other real estate objects and about modification of some legal acts of the Russian Federation”. (In Russ.). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64871

15. Appellate determination of the Supreme Court of the Chuvash Republic dated 15.06.2015 on the case No. 33-2232/2015. (In Russ.). URL: <http://111bashni.ru/sudebnye-resheniya/opredelenie-moskovskogo-oblastnogo-suda-ot-24-08-2010-po-delu-n-33-16477.htm>

16. Appeal determination of Sverdlovsk regional court dated 17.07.2015 on the case No. 33-10285. (In Russ.). URL: <http://111bashni.ru/sudebnye-resheniya/opredelenie-moskovskogo-oblastnogo-suda-ot-24-08-2010-po-delu-n-33-16477.htm>

17. Civil code of the Russian Federation (part two) of 26.01.1996 No. 14-FZ (as amended on 29.07.2018) (revised and amended, put in force on 01.09.2018). (In Russ.). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64871

18. Supreme Court ruling No. 32 dated 27 March, 2018 No. 32-KI17-44. (In Russ.). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64871

19. Appeal determination of the Moscow city court dated 18.02.2014 on case No. 33-3333/2014. (In Russ.). URL: <http://111bashni.ru/sudebnye-resheniya/opredelenie-moskovskogo-oblastnogo-suda-ot-24-08-2010-po-delu-n-33-16477.htm>

20. The appellate decision of the Vologda regional court dated 14.05.2014 on the case No. 33-2337/2014. (In Russ.). URL: <http://realist.ru/fas3/92036E9B1C43E6E044257D9D00713DB3.html>

Как цитировать статью: Каюмова Н. А. Споры о цене как существенном условии договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома // Бизнес. Образование. Право. 2018. №4 (45). С. 301–307. DOI: 10.25683/VOLBI.2018.45.452.

For citation: Kayumova N. A. Disputes about the price as an essential condition of the contract of share participation in construction of apartment buildings // Business. Education. Law. 2018. No. 4 (45). Pp. 301–307. DOI: 10.25683/VOLBI.2018.45.452.