



К.ю.н., доцент
В.В. Каболов

Правовые основания защиты прав потребителей в сфере долевого строительства жилья

В.В. Каболов

С переходом к рыночной системе и началом построения многоукладной экономики в нашей стране происходят кардинальные изменения во всех сферах, и в первую очередь в области отношений, носящих имущественный характер. Следствием преобразования экономики стала активизация гражданского оборота, в том числе инвестиционных процессов.

Одной из отраслей, в которой инвестиционные процессы возобладали особенно активно, является строительство. Во-первых, сама по себе отрасль жилищного строительства относится к весьма доходным, а во-вторых, в современной ситуации в России жилищное строительство является социально значимой инвестиционной сферой, так как инвестирование в жилищное строительство представляет собой важнейший способ решения гражданами жилищной проблемы. В настоящее время в Российской Федерации завершается переход от системы распределения жилых помещений к стимулированию строительства и покупки гражданами жилья, и в этих условиях у государства, муниципальных образований на первый план выходит задача создания максимально благоприятных условий для инвестиционных процессов в жилищную сферу.

Одной из наиболее распространенных форм инвестиционной деятельности в сфере жилищного строительства является долевое участие в строительстве, примером которого может служить привлечение дольщиков к финансированию строительства квартир в строящемся многоквартирном доме. Применение комплексного подхода к исследованию проблемы позволяет выявить его исторические корни, которыми можно считать распространенное в нашей стране в 60–80-е годы строительство УКСами (ОКСами) жилья и социокультурных объектов путем привлечения на долевых началах средств социалистических организаций или строительство жилых домов для ЖСК посредством передачи функций заказчика УКСам (ОКСам).

Между тем неясность правовой природы договоров, заключаемых при инвестировании в строительство жилья, отсутствие их законодательного определения породили большое количество споров как в теории, так и на практике. Судебными органами рассматривается большое количество споров, вытекающих из подобных договоров.

Жилище является важнейшим материальным условием жизни человека, и одна из главных задач любого государства заключается в создании действенного механизма по реализации права на жилище. Право граждан на жилище традиционно в нашем государстве относилось к основным социально-экономическим правам гражданина. Такой подход сохранен и в действующей Конституции Российской Федерации (ст.40). Сравнение же механизма реализации права граждан на жилище в советский и современный период показывает существенные изменения на этот счет. В советский период действовала ордерная система распределения жилья, в соответствии с которой жилые помещения предоставлялись всем желающим улучшить жилищные условия. Существовала определенная процедура, состоящая в постановке на очередь, распределении жилья по определенным нормам, выдаче ордера и т.д. Другим возможным вариантом решения жилищной проблемы граждан являлось участие в кооперативном жилищном строительстве. Кроме этого имелась возможность приобретения или строительства частных домов, но не более установленного размера.

Механизм реализации права граждан на жилище в современный период существенно изменился. В соответствии с ч. 3 ст. 40 Конституции РФ предоставление жилья из государственного и муниципального жилищного фондов сохранено лишь для ограниченного круга лиц, к каковым относятся малоимущие и иные указанные в законе граждане, нуждающиеся в жилище. Остальные же граждане должны улучшать свои жилищные условия самостоятельно. Однако это не означа-

ет, что государство устраняется от решения проблемы обеспечения граждан жилищем, ибо органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны поощрять жилищное строительство и создавать все необходимые условия для осуществления этого конституционного права.

С 1 марта 2005 года вступил в силу Федеральный закон (214-ФЗ) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Данным нормативным актом был определен порядок привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве и возникновения у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства. Также закон установил гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства. В ст. 1 закона указано, что, кроме долевого участия в строительстве жилья, привлечение денежных средств граждан физическим или юридическим лицом с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина может возникнуть право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, допускается в случаях, если это предусмотрено законодательством Российской Федерации о накопительных кооперативах (215-ФЗ — вступил в силу с 1 апреля 2005г.).

В связи с отсутствием до 2005 года в законодательстве типового договора «долевого участия в строительстве» ранее, в 2000-2004 годах, денежные средства физических и юридических лиц привлекались по другим типам договоров, присутствовавшим в законодательстве на тот момент, в том числе и по договорам смешанного типа, содержащего в себе элементы разных договоров (ч.3 ст. 421 ГК РФ, «свобода договора»), а именно: долевого участия в строительстве, инвестиционного вклада на конкретный объект недвижимости, долевого соинвестирования, поставки стройматериалов, строительного подряда, зачета и уступки требования, привлечения субсидий органов муниципальной власти или жилищных сертификатов Министерства обороны на приобретение квартир в строящихся домах и т. д.

Тем не менее, даже после вступления в силу настоящего закона (214-ФЗ) между гражданами и некими организациями заключаются договоры, не являющиеся договорами участия в долевом строительстве и не влекущими для его участников юридических последствий, характерных для данного вида обязательств. И хотя данное

соглашение бывает оформлено как договор простого товарищества, в действительности этим договором прикрывались и прикрываются договорные взаимоотношения участников в долевом строительстве жилья. Только без тех правовых гарантий, которые имеют настоящие «дольщики» в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения застройщиком взятых на себя обязательств.

Упрощенно суть договора простого товарищества состоит в том, что стороны по договору («товарищи») ведут некую совместную деятельность, результатом которой может быть извлечение прибыли (если речь идет о коммерческой деятельности индивидуальных предпринимателей и юридических лиц) и (или) создание общего имущества, на которое впоследствии «товарищи» приобретают право общей долевой собственности. Если договор простого товарищества не связан с осуществлением его участниками предпринимательской деятельности, то каждый «товарищ» отвечает по общим договорным обязательствам всем своим имуществом пропорционально стоимости его вклада в общее дело.

Другими словами, граждане, которые отдали организации «сотоварищу» свои деньги для строительства жилья, могут еще оказаться и должниками у действительного «застройщика» жилья — той строительной фирмы, которую нанимал «сотоварищ». Сама фирма-«сотоварищ» по этому договору не несет никакой ответственности ни за целевое использование полученных денежных средств, ни за сроки сдачи объекта строительства, ни за качество строящегося жилья, ни за его прием-передачу и организацию оформления в собственность граждан. Не несет этот «товарищ» и никакой другой ответственности: как бывает написано в соглашении, по обязательствам, возникшим из договора, отвечают оба «товарища».

Результатом этого «сотоварищества» становится вполне предсказуемое банкротство фирмы-«товарища», получившей денежные средства от граждан. Строительство дома не закончено. И теперь обманутые товарищи остаются и без жилья, и без надежды вернуть обесценившиеся за год денежные средства, вложенные в строительство дома.

Коммандитное товарищество «Социальная инициатива и К^о» (далее КТ «Си и К^о») заключало договоры с физическими лицами на строительство квартир, гаражей и нежилой (офисной) недвижимости. Считается, что это договор смешанного типа и должен квалифицироваться как договор «строительного подряда».

Организационно-хозяйственной формой деятельности компании «Си и К^о» с 2000 года было

выбрано командитное товарищество или товарищество на вере, ст. 82-85 ГК РФ (ранее, в 1991–1999 годы это было ЗАО «Социальная инициатива»). Эта форма деятельности относительно новая, которая законодательно закреплена в РФ с 1995 года при введении в действие нового ГК РФ. Юридических лиц, осуществляющих свою деятельность в форме командитных товариществ, относительно немного по сравнению с юридическими лицами других организационно-правовых форм (ЗАО, ОАО, ООО). КТ «Социальная инициатива и К^о» решило пойти по мошенническому пути – бесконечное проектирование объектов – по несколько проектов на каждой площадке без всякой производственной необходимости, затягивание и полный срыв строительства – до откровенного мошенничества, когда порою деньги с граждан собирались под «виртуальные, предполагаемые к строительству объекты», на которые не было ни разрешения на строительство, ни даже землеотвода. Под видом бесконечного проектирования и вялотекущего строительства расхищались значительные средства.

В РСО-А обманутыми вкладчиками «Социальной инициативы» оказались свыше 400 человек. Как пишет газета «Северная Осетия», «в лабиринтах судебных разбирательств тонет пока решение проблемы вкладчиков «Социальной инициативы», а судебные разбирательства этого дела с 2006 года, когда с треском обрушилась финансовая строительная пирамида под названием «Социальная инициатива», успели пройти уже несколько кругов.

Обманутыми вкладчиками республики написано и отправлено в разные инстанции, в том числе и федеральные, десятки писем. Получены десятки ответов. А проблема до сих пор так и не получила своего практического решения. Людям так до сих пор и не возвращены вложенные ими в строительство новых благоустроенных квартир немалые деньги».

Сложившаяся в 2005–2006 годах судебная практика, именно по компании «Социальная инициатива и К^о», с учетом разъяснений Судебной коллегии Верховного Суда РФ, убедительно доказывает, что граждане не являются бизнесменами-командитистами, а являются потребителями заказанных компании услуг. Поэтому отношения граждан с компанией должны квалифицироваться законодательством о подряде и законом «О защите прав потребителей».

После массового срыва строительства, появления огромного количества брошенных недостроенных домов на уровне фундамента, котлована и даже «чистого поля» на руководителя компании Н.Ф. Карасева завели уголовные дела. Руководство и менеджеры компании начали заявлять, что договора физлиц (граждан) юридически оформлены неправильно, физлица не имеют

права претендовать на объекты недвижимости в натуре, что они – командитисты и должны нести риск убытков товарищества. Под сомнение была поставлена цель заключения договоров: для чего граждане «вступали в товарищество», продавая старое жилье, получая на доплату банковские кредиты и внося десятки тысяч долларов по договору «ни на что», если в договоре был указан вполне конкретный объект недвижимости?

Подобные спорные ситуации уже в течение нескольких лет регулируются судебной практикой, Постановлениями Верховного суда РФ, ГК РФ и законом «О защите прав потребителей», разъяснениями Общества защиты прав потребителей и конкретной обширной судебной практикой за 2004–2005 гг. именно по КТ «Социальная инициатива и компания». Руководители товарищества «Социальная инициатива и К^о», поддерживающие их отдельные руководители местных администраций, органов экономической безопасности и чиновники стройкомплекса, пытаются уйти от ответственности за невыполнение контрольных функций при процессе землеотвода, заключение и выдачу согласований по инвестконтрактам, проверки состоятельности инвестора и застройщика, выдаче разрешений на строго лицензируемую и контролируемую строительную деятельность со стороны государства и профильных комитетов, комиссий, органов местной власти и министерств, навязывая гражданам трактовку договора инвестиционного вклада как «осуществление физлицом предпринимательской деятельности», за что гражданин должен нести «риск убытков» товарищества.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ в «Обобщении практики рассмотрения судами РФ дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов» от 19.09.2002 г. (Бюллетень Верховного Суда РФ N2 от 2003 г.), разъясняет: «Следует признать правильной практику тех судов, которые, установив, что между гражданами и хозяйствующими организациями возникают отношения по передаче товара (квартиры) в собственность или по выполнению работы, завершающейся передачей гражданину созданного результата (квартиры), а гражданин при заключении договора имеет намерение заказать или приобрести либо использовать товар (квартиру) исключительно для личных, семейных, домашних нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяли к указанным правоотношениям Закон РФ «О защите прав потребителей», исходя из ст.9 Федерального закона от 26 января 1996 г. N 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Фе-

дерации». Там же указывается: «Если по сути заключенный договор является договором подряда, а название не соответствует его содержанию, то в силу положений п.2 ст. 170 ГК РФ к нему применяются правила, относящиеся к договору подряда. Отношения, возникающие на основе договора подряда на строительство жилых домов, регулируются законодательством «О защите прав потребителей». Аналогичную точку зрения высказал Государственный Комитет по антимонопольной политике и поддержке предпринимательства РФ в разъяснениях по отдельным вопросам применения Закона РФ «О защите прав потребителей».

В следующем обзоре судебной практики (Бюллетень Верховного суда РФ, 2004, N 3, с.21) по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов, также указано: «Гражданин, инвестирующий денежные средства на приобретение жилого помещения (квартиры), вне зависимости от того, какой договор заключен между ним и организацией, осуществляющей вложение инвестированных средств в строительство многоквартирных жилых домов, является потребителем оказываемых этим юридическим лицом услуг, так как фактически он приобретает квартиру для личных нужд. Поэтому на правоотношения, возникшие между сторонами в указанных выше случаях, распространяется действие Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 «О защите прав потребителей» (См. Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации, 2003, N 2)».

Таким образом, с учетом вышеприведенного, суды Российской Федерации квалифицировали договор инвестиционного вклада физлица с товариществом «Социальная инициатива и К^о» как договора подряда, регулируемого ГК РФ и законом «О защите прав потребителей». Поэтому, согласно закона «О защите прав потребителей», кроме обязанности Ответчика исполнить договор в натуре или предоставлении аналогичной равноценной квартиры (гаража, коттеджа), суды также выносили решения о взыскании неустойки (3 % в день за просрочку, но не более цены договора) и морального вреда как нарушения прав потребителя по непредоставлению ему заказанной услуги по строительству квартиры, коттеджа, гаража.

Все другие условия, навязанные физлицу в договоре инвестиционного вклада высококвалифицированными юристами товарищества «Социальная инициатива и К^о», в части формулировки текста договора как вступления Вкладчика в командитное товарищество, признаются судами недействительными, как несоответствующие реальным правоотношениям сторон в договоре и

ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей (ст. 16 Закона РФ «О защите прав потребителей»). В письме руководителя Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека сказано следующее:

«.....в связи с введением в действие с 1 апреля 2005 года 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» обращаю внимание также на нижеследующее:

1. Часть 9 ст. 4 указанного законодательного акта предусматривает, что «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 Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом».

2. В соответствии с частью 1 ст. 23 названного Федерального закона государственное регулирование, контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также другими федеральными органами исполнительной власти в пределах их компетенции.

3. С учетом п. 5.1.2 Положения о Федеральной службе по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 N 322, закрепившего за Роспотребнадзором компетенцию по осуществлению государственного контроля за соблюдением законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, регулирующих отношения в области защиты прав потребителей, вышеуказанное означает, что отношения с участием граждан-потребителей в сфере долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости являются предметом соответствующей контрольно-надзорной деятельности Федеральной службы и ее территориальных органов, связанной среди прочего с реализацией полномочий, установленных ст. 40 Закона РФ «О защите прав потребителей», а также выявлением в рассматриваемой сфере правоотношений административных правонарушений, ответственность за которые предусмотрена ч. 1, 2 ст. 14.8 КоАП РФ».

4. Существо каждого договора определяет-

ся его содержанием, а не названием. Ст. 431 ГК РФ предусматривает, что при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений и в случае неясности буквальное значение условия договора устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом. При невозможности определить содержание договора изложенным способом данная статья предписывает выяснить действительную волю сторон, имея в виду цель соглашения. При этом предлагается «принять во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон».

Резюмируя все вышеизложенное, хотелось бы предостеречь людей от заключения незаконных сделок по участию в строительстве жилья. Лишь будучи участником в долевом строительстве жилого дома либо членом жилищно-строительного кооператива, вы можете рассчитывать на правовые гарантии защиты ваших интересов в суде, если нарушается ваше право на приобретение в собственности жилого помещения в строящемся многоквартирном доме. Договоры беспроцентного займа в совокупности с соглашением о предварительной продаже площади, простого товарищества и прочие неприемлемы. Кроме того, застройщика должно быть разрешение на строительство (постановление главы города), договор аренды земли, а если работы начались после 1 января 2005 года, то еще и опубликованная в СМИ или на сайте компании проектная декларация.

Литература

1. Конституция РФ от 12. 12. 1993 г.
2. Закон Российской Федерации от 7 февраля 1992г. №2300-1» О защите прав потребителей».
3. Федеральный закон РФ 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».
4. Бюллетень Верховного Суда РФ №2 от 2003 г.
5. Бюллетень Верховного Суда РФ №3 от 2004 г.

В МИРЕ КНИГ



Чибиров Л. А.
**Традиционная духовная
 культура осетин**
 Под ред. Ю. Ю. Карпова.

М. : Российская политическая энциклопедия (РОССПЭН), 2008. —711 с. :ил.

Монография проф. Л. А. Чибирова — плод многолетней работы ученого, обобщающее исследование по традиционной духовной культуре осетин. Она дает широкое представление о том, как складывалась самобытная (дохристианская) религия, какие изменения произошли в верованиях, обрядах, суевериях осетин к началу XX в.

В книге на базе этнокультурных параллелей с ираноязычным, кавказским и евроазиатским миром исследуется календарная обрядность осетин, прослежена органическая связь обычаев и обрядов с трудовой деятельностью.

Книга будет полезна этнологам, филологам-фольклористам, историкам религии, преподавателям и студентам гуманитарных факультетов, всем тем, кто интересуется кавказской стариной.