

УДК 344.68

А.Ю. Рапопорт (4 курс, каф. юриспруденции), С.С. Тибилов, доц.

ДОГОВОРА О ДОЛЕВОМ УЧАСТИИ В СТОИТЕЛЬСТВЕ

«Среди основных начал гражданского законодательства в статье 1 Гражданского Кодекса назван принцип свободы договора». Этот принцип конкретизируется посредством статьи 421 ГК РФ, которая говорит о том, что граждане и юридические лица свободны в заключении, как предусмотренного, так и не предусмотренного законом или иным правовым актом договора.

Это положение порождает проблему так называемых «непоименованных» договоров. Суть данной проблемы заключается в том, что «набор поименованных в законодательстве договоров всегда отстает от потребностей оборота. В этом случае, стороны вынуждены разрабатывать проекты заключаемых договоров по принципу чистой доски (*tabula rasa*)». Данное положение порождает огромное количество трудностей при составлении такого рода договоров и требует от их участников достаточной степени правовой грамотности или неременного обращения за юридической помощью. Такие договора чаще всего содержат массу пробелов (они возможны и при наличии гражданско-правовой модели), что затрудняет взаимодействие контрагентов друг с другом, а также ставит в сложное положение суд при разрешении возникающих между сторонами споров.

На практике сформировываются определенные «типы» таких договоров, при частом их использовании сторонами. Это говорит о том, что в обороте сложилось устоявшееся отношение, не имеющее правовой регламентации. «Примером может служить договор долевого участия в строительстве жилья (именуемый иногда договором инвестирования)». Этот договор является одним из наиболее часто заключаемых непоименованных договоров в настоящее время, в связи с которым возникало и продолжает возникать огромное количество судебных споров, а также прений в юридической литературе.

В теории и практике существуют различные точки зрения на правовую природу договоров о долевом участии в строительстве. Такой договор рассматривают и как договор о совместной деятельности, и как договор строительного подряда, как агентский договор или договор о возмездном оказании услуг, как куплю-продажу товара в будущем, как особого рода инвестиционные договора и т.д. Кроме того, существуют и иные трактовки сущности данных соглашений, например, как предварительных договоров (о последующей купле-продаже), как соглашений об уступке прав на объект или даже как своего рода субинвестиционные договора.

На практике проблемность данных отношений связана с их недостаточным урегулированием и правовой незащищенностью. В некоторых случаях, при недобросовестности сторон, возникают ситуации наличия нескольких правообладателей на одну и ту же часть недвижимости. Это связано либо с повторным заключением застройщиком договора на уже профинансированную часть объекта с другим дольщиком, либо с продажей той же часть объекта другому лицу до момента закрепления права собственности на него добросовестным дольщиком.

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что общая проблема незащищенности сторон непоименованных договоров, и рассмотренная частная проблема договоров долевого участия в строительстве, связана с несовершенством российского законодательства, с запоздалостью и устарелостью нормативно-правовой базы, с наличием правовых неточностей и пробелов в существующих законодательных актах. Однако данные проблемы не являются неразрешимыми.

Именно по этому данная работа посвящена попытке определить правовую природу данного договора, обозначить взгляды ведущих юристов на данную проблему, высказать мнение и предложения по решению данного вопроса.