

О ПРАВОВЫХ ОСНОВАНИЯХ ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ

Руководителям территориальных управлений Федеральной службы
по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека

01.08.2005

№0100/5932-05-32

Значительное число обращений граждан по поводу нарушения их прав при исполнении соответствующими контрагентами взятых на себя договорных обязательств в сфере правоотношений, связанных со строительством (приобретением в собственность) различных объектов недвижимости, к числу которых в первую очередь относится жилье в многоквартирных домах, свидетельствует о необходимости уделения данной проблематике со стороны Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека повышенного внимания.

Правоприменительная практика, накопленная в рассматриваемом вопросе, позволяет в настоящее время достаточно четко в каждом конкретном случае определять характер и правовую природу указанных отношений, и в конечном итоге как предупреждать, так и пресекать соответствующие нарушения потребительского законодательства (причем не только в судебном, но и в досудебном, а также административном, порядке).

В своей практической деятельности, связанной со строительством тех или иных объектов недвижимости (к числу которых в первую очередь относятся квартиры в многоквартирных жилых домах), хозяйствующие субъекты при разработке соответствующих схем привлечения денежных средств граждан используют различные договоры, наиболее распространенными из которых являются договоры о долевом участии в строительстве, договоры долевого финансирования (инвестирования), договоры о совместной деятельности (простого товарищества) и т. д. Однако, несмотря на многовариантность названий договоров (зачастую связанную с сознательной подменой понятий) и наименований сторон (дольщики, инвесторы, пайщики, вкладчики и т. д.), по своей сути и содержанию они во многом идентичны. Данное обстоятельство, подтвержденное неоднократным предметным анализом указан-

ных договоров, позволяет выработать вполне определенные критерии их оценки.

Поскольку вплоть до последнего времени ни Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ), ни какой-либо специальный закон или подзаконный акт **«договор долевого участия»** – наиболее распространенный тип договора, практикуемый в рассматриваемой сфере правоотношений, как таковой вообще никак не выделяли (Федеральный закон 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» вступил в силу только **с 1 апреля 2005 года** и распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены **после вступления его в силу**), Роспотребнадзор считает, что при определении норм законодательства, подлежащих применению при его оценке в каждом конкретном случае, следует исходить из нижеследующего.

1. Граждане (физические лица) и юридические лица свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договоров и в определении любых, не противоречащих законодательству, условий договора, что в целом отражает принципы и стандарты, используемые в международной практике. Однако несмотря на то, что согласно ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора и могут заключать договор как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами, а понуждение к заключению договора не допускается, любой договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами, как того требует ст. 422 ГК РФ.