

DOI: 10.18572/2072-4179-2020-2-30-32

О НЕКОТОРЫХ ОСОБЕННОСТЯХ НАСЛЕДОВАНИЯ ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ON SOME PECULIARITIES OF INHERITANCE OF RIGHTS AND OBLIGATIONS OF A SHARED CONSTRUCTION PARTICIPANT



БОЕВ АЛЕКСАНДР СЕРГЕЕВИЧ,
директор Акционерного общества
«Управление капитального строительства города Орла»,
кандидат юридических наук
diruks2012@yandex.ru

BOEV ALEKSANDR S.
CEO of Capital Construction Directorate
of Orel, Joint-Stock Company
PhD (Law)

В статье рассмотрены отдельные особенности наследственных правоотношений, возникающих при открытии наследства участника долевого строительства. Практика правоприменения, основанная на действующем законодательстве о долевом строительстве, позволяет застройщикам обеспечить правопреемство наследников и исключить нецелевое использование средств наследодателя, уплаченных по договорам участия в долевом строительстве.

Ключевые слова: наследование, договор долевого участия, наследники, застройщик, открытие наследства, цена договора, государственная регистрация договоров.

The separate features of the inherited legal relationships arising up at opening the inheritance of participant of by share building are considered in the article. The practice of application of right is based on a current legislation about by share building, allows to person building to provide legal continuity of heirs and eliminate the no-purpose use of the facilities of testator, paid on the agreements of participating in by share building.

Keywords: inheritance, agreement of equity participation, heirs, person building, opening of inheritance, cost of agreement, state registration of agreements.

Текущая экономическая ситуация, помноженная на провозглашение приоритета защиты прав человека и гражданина в современной России, требует от науки, прежде всего, поиска потенциальных проблем в правоприменении и путей дальнейшего совершенствования действующего законодательства. При этом нередки явления, когда введение одних правовых институтов во многом опережает развитие других, что вызывает существенный диссонанс и отставание в механизме защиты декларируемых прав и свобод. Для обеспечения жилищных прав граждан стало значимым ужесточение требований к застройщикам, привлекающим для строительства их денежные средства, что позволило ввести дополнительные механизмы противодействия такому негативному явлению, как «обманутые дольщики». При этом особое внимание к этой проблеме на всех уровнях власти — от Президента до муниципалитетов, заставило искать возможные варианты правового регулирования правоотношений по привлечению средств долевого участия в строительстве. Как результат — ускоренное введение соответствующих норм права без активного участия экспертов-правоведов, про-

блемы при их применении, возникшие пробелы в защите прав участников и даже новация в юридической практике — «потребительский экстремизм»¹. Так, только в основополагающий нормативно-правовой акт — 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» — с 2016 г. вносили правки 11 (!!!) раз. Конечно же, это говорит не только о важности правового регулирования правоотношений участия в долевом строительстве, но и об отсутствии своевременного, обоснованного, с учетом достижения правовой науки, анализа вариантов развития данных правоотношений. В этом случае для гармонизации законодательства и формирования единой практики его применения повышается значение ис-

¹ См., напр.: Нилов И.Л. Потребительский экстремизм в сфере долевого строительства // Евразийская адвокатура. 2017. № 4 (29). С. 107–109; Баронян С.А., Есафьев Н.Ю., Тутунджян А.А. Анализ опыта потребительского экстремизма в области жилищного строительства в России // Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии. 2017. № 6-1 (49). С. 10–13.

следования как всей гаммы данных правоотношений, так и отдельных аспектов, регулируемых смежными отраслями и подотраслями права.

Договор участия в долевом строительстве «относится к юридическим фактам, создающим правовую основу первоначальному способу приобретения права собственности на жилое помещение — созданию вещи, а участник долевого строительства, осуществляющий создание жилого (нежилого) помещения для себя с привлечением застройщика, является первым собственником созданной недвижимой вещи»². При этом право на недвижимую вещь как имущественное право в полном соответствии с действующим законодательством может являться предметом наследования: имущественные права и обязанности, основанные на договоре участия в долевом строительстве, входят в состав наследства участника долевого строительства. Эта норма закрепляется прямым указанием в законе — ч. 8 ст. 4 Федерального закона 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»³ (далее — Закон № 214-ФЗ). Следовательно, общий порядок наследования прав и обязанностей по договору участия в долевом строительстве применяется с особенностями, определенными как Гражданским кодексом РФ, так и Законом № 214-ФЗ.

Поскольку согласно ст. 4 Закона № 214-ФЗ в договоре участия в долевом строительстве всегда две стороны — застройщик и участник долевого строительства, то переход имущественных прав и обязанностей может осуществляться как в порядке универсального правопреемства (в отношении застройщика), так и в порядке наследования (в отношении участника долевого строительства).

Застройщиком согласно ст. 2 Закона № 214-ФЗ может выступать только хозяйственное общество или некоммерческая организация. Поэтому вопросы универсального правопреемства прав и обязанностей застройщика в рамках договора участия в долевом строительстве в данной статье рассматривать не будем, в том числе в силу их универсальности. Тогда как порядок наследования прав и обязанностей участника долевого строительства представляется наиболее заслуживающим внимания. Возникновение необходимости изучения спорных вопросов наследования в рамках договоров участия в долевом строительстве обуславливается как длительностью процессов строительства (свыше одного года), так и особым контролем со стороны государства через обязательную регистрацию сделок с недвижимостью и прав требования на создаваемые недвижимые вещи. Также в рассматри-

ваемых правоотношениях наследования прав и обязанностей на строящийся объект недвижимости ввиду его высокой стоимости нередко принимают активное участие и третьи лица — банковские организации (ипотечные кредиты, счета-эскроу), жилищно-накопительные и жилищно-строительные кооперативы.

Согласно смыслу Закона № 214-ФЗ в качестве участника долевого строительства могут выступать как физические, так и юридические лица. Но участники долевого строительства — юридические лица — смогут передавать права и обязанности только в рамках универсального правопреемства. Тогда как физические лица, заключившие договор участия в долевом строительстве, выступают как потенциальные наследники, наследство которых переходит по закону (к физическим лицам или органам власти в отношении выморочного имущества) или по завещанию (к физическим и юридическим лицам). К наследованию в соответствии со ст. 1116 ГК РФ могут призываться граждане, находящиеся в живых в момент открытия наследства, а также зачатые при жизни наследодателя и родившиеся живыми после открытия наследства. Абзац 2 п. 1 ст. 1116 ГК РФ расширил круг наследников по завещанию за счет признания таковыми юридических лиц независимо от их формы собственности и организационно-правовой формы, при этом в ГК РФ идет речь о юридических лицах, прошедших государственную регистрацию на момент открытия наследства. Таким образом, объем правомочий участников долевого строительства — физических и юридических лиц — не является в полной мере равнозначным и будет рассмотрен ниже через призму наследственного права только применительно к участникам долевого строительства — физическим лицам.

В соответствии со ст. 4 Закона № 214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости⁴.

Рассматриваемые правоотношения возникают только при открытии наследства (согласно ст. 1113 ГК РФ) в отношении объекта долевого строительства и заканчиваются моментом подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства⁵. Если умерший гражданин успел

² Тархова О.Ю. Договор долевого участия в строительстве как основание возникновения права собственности на жилое помещение : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Ростов н/Д, 2006. С. 8.

³ 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» // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 40.

⁴ 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».

⁵ Там же. Часть 1 ст. 8.

подписать передаточный акт, то для определения последовательности дальнейших действий наследников будут иметь юридическое значение следующие факты: представлены ли наследодателем в государственный орган регистрации все необходимые документы для оформления права собственности; в какой день проведена государственная регистрация права собственности (до или после открытия наследства); получены ли умершим документы, свидетельствующие о государственной регистрации права собственности на созданный объект; оформлена ли наследодателем закладная для предоставления в банк, предоставивший ипотеку, и т.п. В случае если умершим не подписан передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства, а объект завершен строительством, то продолжают существовать правоотношения участия в долевом строительстве объекта недвижимости. При этом бремя содержания уже построенного и введенного в эксплуатацию объекта недвижимости не переходит от застройщика. Расходы на коммунальные услуги, отопление, электроснабжение и т.п. продолжает нести застройщик, как если бы участник долевого строительства не принял объект. Вместе с тем законодательство содержит правовую норму, позволяющую застройщику сократить расходы на содержание объекта недвижимости, перенеся риск случайной гибели объекта долевого строительства на участника долевого строительства. Согласно ч. 6 ст. 8 Закона № 214-ФЗ застройщик при неявке участника долевого строительства для приемки объекта долевого строительства (при условии, что оператором почтовой связи заказное письмо возвращено в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу) вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. То есть, не владея информацией о смерти участника долевого строительства, застройщик вправе составить односторонний акт о передаче объекта участнику долевого строительства. При этом, несмотря на не самую обширную судебную практику, сохраняется возможность отмены наследниками данного акта в рамках защиты наследственных прав в судебном порядке. Как еще один механизм защиты застройщика можно квалифицировать его право взыскать с наследников расходы по содержанию объекта недвижимости за период, когда участник долевого строительства должен был принять объект до момента вступления в наследство.

К существенным условиям договора участия в долевом строительстве, справедливо акцентируют от-

дельные авторы, относится цена договора и порядок ее уплаты⁶. По общим правилам участник долевого строительства уплачивает цену договора полностью или согласно графику платежей только после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве. По общепринятой практике застройщик предусматривает в договорах обязательное внесение полной цены договора до момента приемки участником долевого строительства объекта недвижимости. В связи с такой практикой вероятны ситуации, когда участник долевого строительства, умерев до принятия объекта недвижимости: 1) не внес оплату в качестве цены договора; 2) частично оплатил цену договора или не выполнил график платежей; 3) оплатил цену договора полностью. Очевидно, что при возникновении таких ситуаций у застройщика варианты поведения следующие: расторгнуть договор участия в долевом строительстве в одностороннем порядке (ч. 3, ч. 5 ст. 9 Закона № 214-ФЗ) или дожидаться вступления наследников в наследство и требовать от них оплаты долга. В данном аспекте стоит отметить тот позитивный момент, который законодатель отразил в ч. 5 ст. 9 Закона № 214-ФЗ, что позволило снять правовую неопределенность: в случае одностороннего расторжения договора застройщик зачисляет в установленный срок уплаченную сумму по договору участия в долевом строительстве на депозит нотариуса по месту нахождения застройщика. Внесение данной нормы в законодательство позволило, с одной стороны, повысить защищенность участников долевого строительства, с другой — установило алгоритм действия застройщика. Кроме того, исключается возможность застройщику самому решать, кому из наследников и в каком объеме следует возвращать денежные средства, эта обязанность переходит к нотариусу.

В силу ограниченности объема данной статьи мы целенаправленно не рассматриваем ситуацию, когда участник долевого строительства не имеет наследников ни по завещанию, ни по закону, а также ситуации с наследованием прав и обязанностей по договору участия в долевом строительстве, заключенному с использованием счета эскроу. По нашему мнению, этому необходимо посвятить отдельное исследование.

⁶ См., напр.: Ерохина М.Г. Договор участия в долевом строительстве и защита прав дольщиков: некоторые аспекты // Юрист. 2017. № 19. С. 26–29; Новоселов А.В., Сидорова В.Н. Цена как существенное условие договора долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома // Градостроительное право. 2016. № 2. С. 23–25.

Литература

1. Ерохина М.Г. Договор участия в долевом строительстве и защита прав дольщиков: некоторые аспекты / М.Г. Ерохина // Юрист. 2017. № 19. С. 26–29.
2. Лейба А. Наследование жилых помещений: судебная практика / А. Лейба // Жилищное право. 2013. № 9. С. 7–23.
3. Новоселов А.В. Цена как существенное условие договора долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома / А.В. Новоселов, В.Н. Сидорова // Градостроительное право. 2016. № 2. С. 23–25.
4. Романец Ю.В. Договор участия в долевом строительстве в системе гражданских договоров / Ю.В. Романец // Хозяйство и право. 2013. № 6 (437). С. 87–91.
5. Тархова О.Ю. Договор долевого участия в строительстве как основание возникновения права собственности на жилое помещение : автореферат диссертации кандидата юридических наук / О.Ю. Тархова. Ростов-на-Дону, 2006. 27 с.
6. Чернякова С.А. Особенности наследования некоторых категорий жилых помещений / С.А. Чернякова // Сервис в России и за рубежом. 2014. № 9 (56). С. 187–194.