

Some responsibilities of the parties under the agreement on participation in share construction contracts.

Mamarasulov Oybek Sa'dullaevich

independent researcher TSLU,
Anglesey food LLC FC
Head of the Legal Department
Phone number +998933991179
o.mamarasulov@korzinka.uz

Некоторые ответственности сторон по договору участия в долевом строительстве

Мамарасулов Ойбек Саъдуллаевич

Самостоятельный исследователь ТГЮУ,
Anglesey food МЧЖ ХК
Главный юрист
Телефон +998933991179
o.mamarasulov@korzinka.uz

Annotation: The article studies not regulated relations in the contract arising in the field of share participation in construction. Analyzing the legislation related to shared construction, it was concluded that the legislation does not fully disclose the essence of the shared construction agreement.

Key words: contract, share participation in construction, responsibility, obligation

Аннотация: В статье изучаются отношения не урегулированные в договоре возникающие в сфере долевого участия в строительстве. Анализируя законодательство связанное в сфере долевого строительства было подитожено, что в законодательстве не раскрывается полностью сущность договора долевого строительства.

Ключевые слова: договор, долевое участие в строительстве, ответственность, обязательство

Аннотация: В статье изучаются отношения не урегулированные в договоре возникающие в сфере долевого участия в строительстве. Анализируя законодательство связанное в сфере долевого строительства было подитожено, что в законодательстве не раскрывается полностью сущность договора долевого строительства.

Ключевые слова: договор, долевое участие в строительстве, ответственность, обязательство.

В 2020 году 27 мая вступил в силу Постановление Президента Республики Узбекистан «О мерах по урегулированию процесса долевого строительства многоквартирных домов»¹, направленный на урегулирование отношений, возникающих из договора долевого участия в строительстве, и таким образом, закрепивший новый и самостоятельный вид гражданско-правового договора – договор долевого участия в строительстве.

Данный нормативно-правовой акт содержит ряд норм, регламентирующих правовой статус застройщика, дольщика, права и обязанности сторон, но не раскрывает ответственность сторон по договору долевого участия в строительстве. Вследствие этого, как показывает практика, применение

¹ См.: Постановление Президента Республики Узбекистан «О мерах по урегулированию процесса долевого строительства многоквартирных домов». Электронный ресурс. Режим доступа: <https://lex.uz/ru/docs/4831140>

данных норм до нынешнего времени создаёт некоторые трудности и спорные моменты как у теоретиков, так и у правоприменителей.

Ответственность сторон по договору долевого участия в строительстве связана с общегражданским принципом гражданской ответственности участников гражданского оборота и носит гражданско-правовой характер. Такое утверждение является следствием того, что в соответствующем Положении о долевом строительстве прямо не указывается ответственность сторон. Следовательно, в данном случае применяется глава 24 Гражданского кодекса Республики Узбекистан (Ответственность за нарушение обязательств). Аналогичные нормы содержатся в Постановлении Пленума Высшего хозяйственного суда Республики Узбекистан, от 15.06.2007 г. № 163 «О некоторых вопросах актов гражданского законодательства об имущественной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств»². Основной правовой смысл ответственности за нарушение обязательства заключается в компенсации потерь, понесенных кредитором в результате нарушения, следовательно, сторона не исполнившая или ненадлежаще исполнившая обязательства по договору несёт имущественную ответственность. В результате чего в ч.1 ст.325 Гражданского кодекса Республики Узбекистан устанавливается в качестве общего правила право кредитора получить помимо неустойки возмещение убытков только в части, не покрытой неустойкой. Неустойка в этом случае носит зачетный характер (так называемая зачетная неустойка).

Вместе с тем, ч.2 ст.325 Гражданского кодекса Республики Узбекистан позволяет, иные случаи, когда они предусмотрены законом или договором. В частности, могут быть предусмотрены случаи:

1. когда допускается взыскание только неустойки, но не убытков (исключительная неустойка);
2. когда убытки могут быть взысканы в полной сумме сверх неустойки (штрафная неустойка);
3. когда по выбору кредитора могут быть взысканы либо неустойка, либо убытки (альтернативная неустойка).

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору долевого участия, сторона допустившее нарушения подвергается штрафной неустойке, то есть, когда убытки взыскиваются в полной мере сверх неустойки. Об этом также упоминается в научной и научно-практической литературе³.

При этом, штрафная неустойка, можно сказать, компенсируется. Так, п.4 Постановления Пленума Высшего хозяйственного суда Республики Узбекистан, от 15.06.2007 г. № 163 «О некоторых вопросах актов гражданского законодательства об имущественной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств» даёт разъяснение о том, что в соответствии со статьей 326 Гражданского кодекса Республики Узбекистан суд, с учетом степени выполнения обязательств должником, имущественного положения сторон, участвующих в обязательстве, а также интересов кредитора, вправе уменьшить размер неустойки. То есть, в случаях, когда размер неустойки несоизмерна последствиям нарушения обязательств.

Таким образом, можно отметить три формы ответственности сторон по договору долевого участия в строительстве и еще дополнительная форма, которая может применяться с любой из трех основных форм исходя из анализа норм Гражданского кодекса Республики Узбекистан, Постановления Президента Республики Узбекистан «О мерах по урегулированию процесса долевого строительства многоквартирных домов», а также с учётом разъяснений Постановления Пленума Высшего хозяйственного суда Республики Узбекистан, от 15.06.2007 г. № 163 «О некоторых вопросах актов гражданского законодательства об имущественной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств».

² См.: Постановлении Пленума Высшего хозяйственного суда Республики Узбекистан, от 15.06.2007 г. № 163 «О некоторых вопросах актов гражданского законодательства об имущественной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств». Электронный ресурс. Режим доступа: <https://lex.uz/docs/1636812>

³ См.: Зюзин В.А., Королев А.Н. Комментарий к Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (постатейный). 2-е изд., перераб. и доп. М.: «Юстицинформ», 2007. – С.56.; луховская Э. Что вернут дольщику? // ЭЖ-Юрист. 2010. №№ 1-2.

Первой формой ответственности выступает неустойка (штраф, пени), которая представляет собой установленную законом или договором денежную сумму, уплачиваемую в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору (ч.1 ст.325 Гражданского кодекса Республики Узбекистан). Неустойка носит равный характер для обеих сторон.

Второй формой ответственности является возмещение убытков, которые представляют собой произведенные или производимые в будущем расходы стороной, не исполнившей или ненадлежаще исполнившей стороной. При этом необходимо различать реальный ущерб и упущенную выгоду.

В случае возмещения убытков действует принцип полного возмещения убытков, согласно которому в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая свои обязательства или исполнившая ненадлежащим образом, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом и договором неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Третья форма ответственности даёт возможность взыскать проценты за пользование чужими денежными средствами в соответствии со ст.327 Гражданского кодекса Республики Узбекистан. При этом, согласно ч.1 ст. 327 Гражданского кодекса Республики Узбекистан размер процентов определяется существующей в месте жительства кредитора, а если кредитором является юридическое лицо — в месте его нахождения учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части. Однако, в связи с тем, что денежные средства передаются дольщиком и используются застройщиком, то такая форма ответственности применяется только в отношении последнего.

При этом, необходимо особо отметить, что сторона, нарушившая обязательства, несёт вышеуказанные виды ответственности только при наличии вины, если иное не предусмотрено законодательством или договором. Такое утверждение вытекает из ст. 333 Гражданского кодекса Республики Узбекистан. Аналогичное разъяснение даётся в п.12 Постановления Пленума Высшего хозяйственного суда Республики Узбекистан, от 15.06.2007 г. № 163 «О некоторых вопросах актов гражданского законодательства об имущественной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств».

Дополнительная форма ответственности непосредственно связана с целью и правовым статусом дольщика. В случае, когда дольщик заключает договор долевого участия в строительстве для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, то к таким отношениям применяются нормы Закона Республики Узбекистан от 26.04.1996 г. № 221-I «О защите прав потребителей». Так, в случае нарушения со стороны застройщика (исполнителя) условий о качестве квартиры, дольщик (потребитель) вправе на:

1. безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);
2. расторгнуть договор и потребовать полного возмещения убытков, если в установленный договором срок недостатки выполненной работы не устранены.

Следует отметить, что безвозмездное устранение недостатков не освобождает застройщика (исполнителя) от ответственности в форме неустойки.

Если застройщик (исполнитель) допустил нарушение условий договора долевого участия в строительстве, которое ухудшило работу, или допустил иные существенные недостатки в работе, дольщик (потребитель) имеет право по своему выбору требовать безвозмездного устранения недостатков, соответствующего уменьшения цены выполненной работы, безвозмездного изготовления другой вещи из однородного материала такого же качества или повторного выполнения работы, или расторжения договора о полном возмещении понесенных убытков.

Также в качестве дополнительной формы ответственности, с застройщика (исполнителя) может быть взыскана сумма, причиненного дольщику (потребителю) морального вреда в соответствии со ст.22 вышеуказанного Закона. При этом, размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Срок в договоре долевого участия в строительстве является одним из существенных условий, как и в договоре подряда, поскольку дольщик заинтересован в выполнении обязательства застройщиком к определенному сроку, а не в целом. Поскольку в действующем законодательстве нет прямого указания на минимальные и максимальные сроки исполнения обязательства застройщиком

по договору долевого участия, то фактически срок определяется самим застройщиком, как на стороне договора, которая самостоятельно планирует свою деятельность. Так, после окончания работ по застройке застройщик обязуется уведомить дольщика о завершении строительства объекта недвижимости в соответствии с договором и готовности объекта к передаче посредством сообщения. В свою очередь, после такой процедуры уведомления на дольщика возлагается обязанность приступить к его принятию в предусмотренный договором срок. При не указании такого срока, применяется срок в 7 рабочих дней со дня получения указанного сообщения (общий разумный срок в Гражданский кодекс Республики Узбекистан)⁴, то есть разумный срок, предусмотренный гражданским законодательством. Значение данной нормы в защите интересов добросовестного застройщика и исключения возможности уклонения дольщика от принятия объекта, так как срок такого принятия может быть и не предусмотрено в отличии от срока, установленного для передачи возведённого застройщиком объекта.

Таким образом, проанализировав действующее законодательство и соответствующую литературу, мы приходим к выводу, что в настоящее время договор долевого участия недостаточно урегулирован на должном уровне, в частности, в части ответственности сторон в случае нарушения обязательств по договору. Существующее Положение о долевом участии в строительстве не раскрывает полностью сущность договора долевого строительства. Следовательно, по нашему мнению, необходимо восполнить пробелы в законодательстве путем принятия специального Закона, который будет регламентировать данный вид договора, с точным определением его правового статуса, прав и обязанностей сторон, и ответственности за нарушение обязательств по договору.

Список использованной литературы:

Нормативно-правовые акты:

1. Гражданский Кодекс Республики Узбекистан. Часть первая. Электронный ресурс. Режим доступа: <https://lex.uz/docs/111181>.
2. Постановление Президента Республики Узбекистан «О мерах по урегулированию процесса долевого строительства многоквартирных домов». Электронный ресурс. Режим доступа: <https://lex.uz/ru/docs/4831140>.
3. Постановлении Пленума Высшего хозяйственного суда Республики Узбекистан, от 15.06.2007 г. № 163 «О некоторых вопросах актов гражданского законодательства об имущественной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств». Электронный ресурс. Режим доступа: <https://lex.uz/docs/1636812>.

Книги:

1. Зюзин В.А., Королев А.Н. Комментарий к Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (постатейный). 2-е изд., перераб. и доп. М.: «Юстицинформ», 2007. – С.56.; луховская Э. Что вернут дольщику? // ЭЖ-Юрист. 2010. №№ 1-2.
2. Брагинский М.И. Финансирование строительства жилого дома // Право и экономика. 1999. № 4.
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 3. Договоры о выполнении работ и оказании услуг. М.: Статут, 2000.
4. Брауде И.Л. Право на строение и сделки по строениям по советскому гражданскому праву. М., 1954.
5. Бублик В. Квалификация долевого участия в строительстве // Хозяйство и право. 2002 №2.

⁴ См.: Статья 242 (Срок исполнения обязательств) Гражданского кодекса Республики Узбекистан. Часть первая. Электронный ресурс. Режим доступа: <https://lex.uz/docs/111181>

Журнальные статьи:

1. Правосудие журнал 10/2021. ст.ст.17-19. Курилишда улушбай иштирок этиш шартномаси тарафлари. К.Халмухамедов, О.Мамарасулов