



www.volsu.ru

## ВОПРОСЫ ЧАСТНОПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ: ИСТОРИЯ И СОВРЕМЕННОСТЬ

DOI: <https://doi.org/10.15688/lc.jvolsu.2017.1.14>

UDC 347.454.32, 347.237

LBC 67.404.1, 67.404.211, 67.404.5

### SHARED CONSTRUCTION UNITS AS MATRIMONIAL PROPERTY

**Lyudmila A. Chegovadze**

Russian Academy of National Economy and Public Administration under the President  
of the Russian Federation, Moscow, Russian Federation

**Nadezhda S. Safonova**

LLC "Law Company "NTS-UST", Nizhny Novgorod, Russian Federation

**Introduction:** 1. Because of the widespread use of agreements of participation in shared construction, the legal regulation of relations between the parties becomes very important nowadays. That is why the authors of the article have set the **goal** to identify some of its similarities to the regulation of legal relations under the contractor's agreement. 2. Another important aspect related to agreements of participation in shared construction is the peculiar features of the relations connected with the property right of spouses to the shared construction units assigned under such agreements. **The goal** of studying these relations is to formulate the basic principles, according to which these units become the matrimonial property or the property of either spouse. **Results:** 1. By analyzing the regulatory and theoretical framework as well as the law enforcement practice we have revealed the similarities of some aspects of the legal regulation of the relations under agreement of participation in shared construction to the relations under the contractor's agreement. 2. We have made up a list of conditions under which the units assigned under agreements of participation in shared construction are classified as matrimonial property. **Conclusions:** 1. The relations under agreements of participation in shared construction concerning the property developer's liability for the defects of the completed work and delay are regulated by the norms of the Civil Code of the Russian Federation which regulate the contractor's agreement. 2. The date of conclusion of an agreement of participation in shared construction, the date of registration of the ownership assigned under such this agreement, the period of joint repayment of the loan (if used) do not matter for the shared construction units to become the matrimonial property. 2.1. The date of payment of the agreement price is principal for the shared construction units to become the matrimonial property or the property of either spouse. The additional cause for determining the type of property may be the origin of the money paid under the agreement.

**Keywords:** agreement of participation in shared construction, contractor's agreement, defects of the completed work, property developer's liability, matrimonial property, property of either spouse, matrimonial property division.

УДК 347.454.32, 347.237

ББК 67.404.1, 67.404.211, 67.404.5

### ОБЪЕКТЫ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КАК СОВМЕСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ СУПРУГОВ

**Людмила Алексеевна Чеговадзе**

Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ,  
г. Москва, Российская Федерация

## Надежда Сергеевна Сафонова

ООО «Юридическая компания «НТС-ЮСТ», г. Нижний Новгород, Российская Федерация

**Введение:** 1. Ввиду широкого распространения применения договоров участия в долевом строительстве особую актуальность приобретает правовое регулирование отношений между сторонами таких договоров, в связи с чем авторами статьи поставлена **цель** выявления их отдельных сходных черт с регулированием правоотношений по договору подряда. 2. Другой немаловажный аспект, относящийся к договорам участия в долевом строительстве, – особенности отношений, связанных с правом собственности супругов на объекты, передаваемые по таким договорам. **Целью** исследования этих особенностей является формулирование основных принципов, в соответствии с которыми осуществляется поступление таких объектов в совместную собственность или в собственность одного из супругов. **Результаты:** 1. Путем анализа нормативно-правовой и теоретической базы, а также правоприменительной практики выявлены сходства некоторых сторон правового регулирования отношений по договору участия в долевом строительстве и отношений по договору подряда. 2. Сформирован перечень условий, при которых объекты, передаваемые по договорам долевого участия, относятся к совместно нажитому имуществу супругов. **Выводы:** 1. Отношения по договору участия в долевом строительстве в части ответственности застройщика за недостатки выполненных работ и просрочку их выполнения регулируются нормами ГК РФ о договоре подряда. 2. Момент заключения договора участия в долевом строительстве, момент регистрации права собственности на объект, передаваемый по такому договору, период совместного возврата кредитных средств (если таковые использовались) не имеют значения для включения приобретенного по договору имущества в состав совместно нажитого. 2.1. Основным для поступления таких объектов в совместную собственность или в собственность одного из супругов является момент оплаты цены договора. Дополнительным основанием для определения типа собственности может являться происхождение денежных средств, оплаченных по договору.

**Ключевые слова:** договор участия в долевом строительстве, договор подряда, недостатки выполненных работ, ответственность застройщика, совместная собственность супругов, собственность одного из супругов, раздел общего имущества супругов.

### Введение

В связи с тем, что договор участия в долевом строительстве напрямую не поименован в ГК РФ, в настоящее время широко обсуждается необходимость его квалификации с точки зрения отнесения к одному из существующих договорных типов или признания его в качестве самостоятельного договора [4, с. 61]. В частности, в научной литературе этот договор периодически соотносят с договором купли-продажи недвижимости, договором простого товарищества, договором подряда, договором поручения, агентским договором, договором возмездного оказания услуг, инвестиционным договором [6, с. 301–308]. В рамках настоящего исследования мы не имеем возможности подробно рассмотреть степень и основания его относимости к каждому из перечисленных видов договоров, однако полагая, что ближе всего он стоит к договору подряда, в первом разделе данной работы мы кратко изучим отдельные сходства их правового регулирования.

Во втором разделе настоящей статьи будет исследован еще один небезынтересный

практический момент, связанный с договором участия в долевом строительстве: что происходит в правовом плане с объектом, переданным по такому договору, после того, как этот договор фактически сторонами исполнен. Иными словами, будут сформулированы критерии, на основании которых можно определить, поступают такие объекты в общую совместную собственность или в собственность одного из супругов. Представляется, что уяснение этих общих принципов является одной из сторон правового воспитания граждан, которое призвано помочь им сориентироваться в многообразии аспектов современной действительности.

### Применение норм, регулирующих отношения по договору подряда, к отношениям по договору участия в долевом строительстве

Все разнообразие договоров на выполнение работ роднит наличие определенных общих черт, присущих различным видам договоров этой обширной группы. В частности, нередко проводятся параллели между договором подряда и договором участия в доле-

вом строительстве. Многие исследователи (А.В. Дикун [4, с. 72–77], Т.В. Мочалова [8], М.В. Петрухин [12] и другие) приходят к выводу о различной правовой природе этих договоров, ссылаясь на расхождения в части предмета договора, субъектного состава, вопросов о предоставлении земельного участка, неодинаковость прав сторон данных договоров в целом и т. п. [6, с. 305] Тем не менее отдельные авторы указывают на их непосредственную взаимосвязь. Например, О.Л. Капица напрямую приравнивает договор участия в долевом строительстве с физическими лицами на стороне участников к договору бытового подряда (автор именуется его «договор бытового строительного подряда»), а с юридическими лицами – к договору строительного подряда [5, с. 7].

В теоретическом плане такое сближение этих договоров до степени неразличимости представляется не вполне верным, однако на практике некоторые нормы, регулирующие отношения по договору подряда, применяются и к правоотношениям по договорам участия в долевом строительстве [6, с. 319]. В основном это относится к обязанности застройщика (подрядчика) по устранению недостатков выполненных работ.

Например, ВАС РФ в свое время в одном из определений указал, что дольщик не уведомил застройщика о выявленных дефектах в разумный срок, как того требуют правила п. 4 ст. 720 ГК РФ, регулирующие приемку заказчиком выполненной подрядчиком работы. Вследствие этого ему было отказано в удовлетворении требований о взыскании убытков (расходов на самостоятельное устранение недостатков) [11]. Арбитражный суд Волго-Вятского округа в своих актах по спорам из отношений, основанных на договорах участия в долевом строительстве, также ссылается на нормы, регулирующие отношения сторон по договору подряда, в частности по вопросам устранения застройщиком недостатков в течение гарантийного срока [13]. В целом подобная правоприменительная практика является широко распространенной и представляется вполне оправданной, хотя нельзя не отметить и наличие противоположной позиции по данному вопросу [14].

Застройщик, как правило, не является лицом, непосредственно выполняющим стро-

ительные работы, а заключает договоры строительного подряда с иными организациями. Таким образом, представляется, что правоотношения в связке «участник долевого строительства – застройщик – подрядчик» аналогичны отношениям внутри триады «заказчик – генеральный подрядчик – субподрядчик». То есть за выполнение работ с недостатками и за просрочку их выполнения застройщик несет ответственность перед участником долевого строительства, а подрядчик – перед застройщиком.

### **Особенности определения долей в праве собственности супругов на объекты долевого строительства**

Упомянутые выше аспекты были связаны в первую очередь с правовым регулированием отношений между сторонами договоров участия в долевом строительстве – застройщиком и участником долевого строительства. Однако нелишним будет обратить внимание и на особенности правоотношений непосредственно между дольщиками в случае множественности лиц на стороне участника долевого строительства. В частности, нас будут интересовать ситуации, когда такими дольщиками выступают оба супруга или договор заключается с одним из супругов.

Актуальность вопроса обусловлена тем, что на сегодняшний день множество молодых семей участвует в долевом строительстве многоквартирных домов, в подавляющем большинстве случаев пользуясь для этих целей услугами ипотечного кредитования. После того как строительство объекта оказывается, наконец, завершено, на что в условиях современной действительности зачастую уходят многие годы, перед ними нередко встает проблема раздела совместно нажитого имущества.

Самым простым вариантом является ситуация, когда договор участия в долевом строительстве заключен в браке, оплата по этому договору внесена в браке, право собственности зарегистрировано в период брака и все платежи по соответствующему кредитному договору (при наличии такового) осуществлены также в браке. В этом случае недвижимость, полученная в результате долевого строительства, является совместной соб-

ственностью супругов (ст. 34 СК РФ) и при разделе общего имущества при отсутствии иного соглашения делится между ними в равных долях (ст. 39 СК РФ).

Единственным спорным моментом здесь может являться источник денежных средств, которые вносились по договору долевого строительства: в некоторых судебных делах одному из супругов удается доказать, что оплата была произведена из средств, полученных им по безвозмездным сделкам, или еще до регистрации брака, и тогда недвижимость признается именно его собственностью. Хотя нельзя не отметить, что существует и совсем абсурдная судебная практика по подобным вопросам: например, один из судов, установив, что строительство спорной квартиры было оплачено из средств, полученных мужем в дар от своей матери, признал право собственности на эту квартиру именно за матерью. Что удивительно, такая позиция была поддержана судом вышестоящей инстанции и отменена только ВС РФ [10].

В некоторых делах обстоятельства складываются так, что недвижимость по договору участия в долевом строительстве приобретается супругами еще в период брака и оплачивается за счет кредитных средств, а вот платежи или оставшуюся часть платежей по кредитному договору осуществляет один из супругов уже после расторжения брака. Полученные в кредит в период брака денежные средства относятся к совместному имуществу супругов, а приобретенное на них имущество составляет их общую собственность. Тот факт, что погашение одним из бывших супругов долга по ипотечному кредитному договору произведено после расторжения брака, не изменяет режима общей совместной собственности супругов на квартиру. Однако следует отметить, что и при рассмотрении такого дела один из судов первой (а впоследствии и апелляционной) инстанции проявил фантазию и рассчитал доли супругов в совместной собственности исходя из доли в праве собственности на квартиру, оплаченной на момент расторжения брака (позднее решение было отменено ВС РФ) [9].

В рассмотренных выше случаях при приобретении недвижимости по договорам участия в долевом строительстве доли супругов в

праве собственности на эту недвижимость не устанавливались и определялись уже впоследствии, в процессе раздела совместно нажитого имущества. Однако иногда как при заключении договоров участия в долевом строительстве, так и иных видов договоров, предполагающих приобретение права собственности на недвижимое имущество, на стороне приобретателя такого имущества выступают сразу оба супруга. В таких договорах и впоследствии при регистрации права собственности указываются конкретные доли, в которых это имущество приобретено супругами.

Как показывает практика, при последующем разделе такой недвижимости существует два варианта развития событий. Одни суды полагают, что если супругами были определены доли каждого из них в приобретенном имуществе на основании, скажем, договора об участии в долевом строительстве с указанием конкретных идеальных долей, следовательно, правовой режим этого имущества относится к режиму общей долевой, а не совместной собственности [3]. Другие же суды справедливо отмечают следующее. Во-первых, законный режим имущества супругов может быть изменен исключительно брачным договором [2; 7]. Во-вторых, совместной собственностью супругов, подлежащей разделу, является любое нажитое ими в период брака движимое и недвижимое имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно было приобретено (ст. 34 СК РФ) [1]. Таким образом, вне зависимости от долей, указанных в договоре и при регистрации права собственности, имущество, приобретенное по такому договору, принадлежит супругам в равных долях.

### **Выводы**

В результате рассмотрения отношений по договору участия в долевом строительстве, складывающихся между застройщиком и участником долевого строительства, было выявлено их сходство с отношениями подрядчика и заказчика по договору подряда в части правового регулирования механизма ответственности за недостатки выполненных работ и просрочку их выполнения. Также была установлена аналогия между правоотношениями участника долевого строитель-

ства и застройщика и отношениями заказчика и генподрядчика.

На основе анализа судебной практики регулирования отношений между участниками долевого строительства (в части определения их долей в праве собственности на совместно нажитое имущество супругов) были сделаны следующие выводы. основополагающее значение для определения факта принадлежности недвижимости, приобретенной по договору участия в долевом строительстве, обоим супругам на праве совместной собственности (ст. 34 СК РФ) или же одному из супругов (ст. 36 СК РФ) имеет момент внесения денежных средств, которые были уплачены дольщиком по данному договору, а также источник их происхождения. Если цена договора была оплачена до регистрации брака, то дата регистрации права собственности или период возврата кредитных средств (если таковые привлекались) несущественны и такое имущество считается приобретенным одним из супругов до брака. Если же договор заключен до регистрации брака, а денежные средства уплачены после, имущество поступает в совместную собственность супругов. Обратное можно установить, только доказав, что деньги принадлежали одному из супругов до брака, были получены в результате реализации его имущества или же перешли в его собственность по безвозмездным сделкам. Однако средства и эффективность доказывания таких фактов требуют подробного изучения в рамках отдельного исследования.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 3 июля 2012 г. по делу № 33-4273/2012. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Бадаева, Н. В. Договорной режим имущества супругов в странах ЕАЭС (на примере России, Белоруссии и Казахстана) / Н. В. Бадаева, М. В. Лашина // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5, Юриспруденция. – 2015. – № 4 (29). – С. 175–182.
3. Бутова, Е. А. О некоторых вопросах трансформации общей совместной собственности в долевую / Е. А. Бутова // Современное право. – 2014. – № 6. – С. 68–72.

4. Дикун, А. В. Договор участия в долевом строительстве: проблемы теории и правоприменительной практики : дис. ... канд. юрид. наук / Дикун Андрей Васильевич. – Ростов н/Д, 2011. – 214 с.

5. Капица, О. Л. Правовое регулирование участия граждан в долевом строительстве : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Капица Ольга Леонидовна. – Краснодар, 2005. – 28 с.

6. Козлова, Е. Б. Развитие системы договорных моделей, опосредующих создание объектов недвижимого имущества в Российской Федерации : дис. ... д-ра юрид. наук / Козлова Елена Борисовна. – М., 2013. – 510 с.

7. Минеев, О. А. Технологии юридической деятельности в области регулирования имущественных отношений супругов в современных правовых системах / О. А. Минеев // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5, Юриспруденция. – 2013. – № 2 (19). – С. 91–99.

8. Мочалова, Т. В. Договор долевого участия в строительстве и договор строительного подряда: сравнительно-правовой аспект / Т. В. Мочалова // Юридический мир. – 2008. – № 10 (142). – С. 38–40.

9. Определение Верховного Суда РФ от 8 сент. 2015 г. № 31-КГ15-7. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

10. Определение Верховного Суда РФ от 15 марта 2011 г. № 18-В10-101. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

11. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 марта 2009 г. № 2104/09 по делу № А50-9723/2007-Г02. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

12. Петрухин, М. В. Договор участия в долевом строительстве с условием договора подряда, их общая и особенная правовая природа / М. В. Петрухин // Юрист. – 2010. – № 5. – С. 38–43.

13. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 11 марта 2016 г. № Ф01-247/2016 по делу № А79-3529/2015. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

14. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 9 дек. 2010 г. № 5441/10 по делу № А70-367/12-2008. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

#### REFERENCES

1. *Apellyatsionnoe opredelenie Nizhegorodskogo oblastnogo suda ot 3 iyulya 2012 g. po delu № 33-4273/2012* [Appeal Decision of the Nizhny Novgorod Regional Court of July 3, 2012 on Case no. 33-4273/2012]. Access from Reference Legal System “KonsultantPlyus”.
2. *Badaeva N.V., Lashina M.V. Dogovornoy rezhim imushchestva suprugov v stranakh EAES (na primere*

Rossii, Belorussii i Kazakhstana) [The Contractual Regime of Spouses' Property in the Countries of the EAEC (on the Example of Russia, Belarus and Kazakhstan)]. *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya 5, Yurisprudentsiya* [Science Journal of Volgograd State University. Jurisprudence], 2015, no 4 (29), pp. 175-182.

3. Butova E.A. O nekotorykh voprosakh transformatsii obshchey sovместной собственности v dolevuyu [Some Questions of Transformation of Joint Property to Shared Property]. *Sovremennoe pravo*, 2014, no. 6, pp. 68-72.

4. Dikun A. V. *Dogovor uchastiya v dolevom stroitelstve: problemy teorii i pravoprimeritelnoy praktiki: dis. ... kand. jurid. nauk* [A Contract of Shared Construction: Theoretical and Law Enforcement Problems. Cand. jurid. sci. diss.]. Rostov-on-Don, 2011. 214 p.

5. Kapitsa O.L. *Pravovoe regulirovanie uchastiya grazhdan v dolevom stroitelstve: avtoref. dis. ... kand. jurid. nauk* [The Legal Regulation of the Citizen's Participation in a Contract of Shared Construction. Cand. jurid. sci. abs. diss.]. Krasnodar, 2005. 28 p.

6. Kozlova E.B. *Razvitie sistemy dogovornykh modeley, oposreduyushchikh sozdanie obyektov nedvizhimogo imushchestva v Rossiyskoy Federatsii: dis. ... d-ra jurid. nauk* [The Development of the System of the Contract Models Connected to the Creation of the Real Estate in the Russian Federation. Dr. jurid. sci. diss.]. Moscow, 2013. 510 p.

7. Mineev O.A. *Tekhnologii yuridicheskoy deyatel'nosti v oblasti regulirovaniya imushchestvennykh otnosheniy suprugov v sovremennykh pravovykh sistemakh* [Technology of Legal Activity in the Field of Spouses' Property Relations Regulation in Modern Legal Systems]. *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya 5, Yurisprudentsiya* [Science Journal of Volgograd State University. Jurisprudence], 2013, no. 2 (19), pp. 91-99.

8. Mochalova T.V. *Dogovor dolevogo uchastiya v stroitelstve i dogovor stroitel'nogo podryada: sravnitel'no-pravovoy aspekt* [A Contract of Shared Construction and a Contractor's Agreement: Comparative Legal Aspect]. *Yuridicheskiy mir*, 2008, no. 10 (142), pp. 38-40.

9. *Opreделение Verkhovnogo Suda RF ot 8 sent. 2015 g. № 31-KG15-7* [Decision of the Supreme Court of the Russian Federation of September 8, 2015 no. 31-KG15-7]. Access from Reference Legal System "KonsultantPlyus".

10. *Opreделение Verkhovnogo Suda RF ot 15 marta 2011 g. № 18-V10-101* [Decision of the Supreme Court of the Russian Federation of March 15, 2011 no. 18-V10-101]. Access from Reference Legal System "KonsultantPlyus".

11. *Opreделение Vysshego Arbitrazhnogo Suda RF ot 13 marta 2009 g. № 2104/09 po delu № A50-9723/2007-G02* [Decision of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of March 13, 2009 no. 2104/09 on Case no. A50-9723/2007-G02]. Access from Reference Legal System "KonsultantPlyus".

12. Petrukhin M.V. *Dogovor uchastiya v dolevom stroitelstve s usloviem dogovora podryada, ikh obshchaya i osobennaya pravovaya priroda* [A Contract of Shared Construction with Condition of a Contractor's Agreement, Similarities and Differences of Its Legal Nature]. *Yurist*, 2010, no. 5, pp. 38-43.

13. *Postanovlenie Arbitrazhnogo suda Volgo-Vyatskogo okruga ot 11 marta 2016 g. № F01-247/2016 po delu № A79-3529/2015* [Resolution of the Arbitration Court of the Volga-Vyatka District of March 11, 2016 no. F01-247/2016 on Case no. A79-3529/2015]. Access from Reference Legal System "KonsultantPlyus".

14. *Postanovlenie Prezidiuma Vysshego Arbitrazhnogo Suda RF ot 9 dek. 2010 g. № 5441/10 po delu № A70-367/12-2008* [Resolution of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of December 9, 2010 no. 5441/10 on Case no. A70-367/12-2008]. Access from Reference Legal System "KonsultantPlyus".

### Information About the Authors

**Lyudmila A. Chegovadze**, Doctor of Juridical Sciences, Professor, Assistant Professor, the Department of Civil Law and Procedure of Law, Russian Academy of National Economy and Public Administration under the President of the Russian Federation, Prosp. Vernadskogo, 82, build. 1, 119571 Moscow, Russian Federation, [chegov@mail.ru](mailto:chegov@mail.ru).

**Nadezhda S. Safonova**, Legal Advisor of LLC "Law Company "NTS-UST", Nevzorovykh St., 83, off. 4, 603024 Nizhny Novgorod, Russian Federation, [nadejdass@mail.ru](mailto:nadejdass@mail.ru).

**Информация об авторах**

**Людмила Алексеевна Чеговадзе**, доктор юридических наук, профессор, профессор кафедры гражданского права и процесса, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ, просп. Вернадского, 82, стр. 1, 119571 г. Москва, Российская Федерация, [chegov@mail.ru](mailto:chegov@mail.ru).

**Надежда Сергеевна Сафонова**, юрисконсульт, ООО «Юридическая компания «НТС-ЮСТ», ул. Невзоровых, 83, оф. 4, 603024 г. Нижний Новгород, Российская Федерация, [nadejdass@mail.ru](mailto:najdass@mail.ru).