

# **Обобщение практики рассмотрения судами Российской Федерации дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов**

Верховным Судом Российской Федерации совместно с Верховными судами республик, краевыми, областными и соответствующими им судами проведено выборочное изучение дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов, рассмотренных в период с 1999 года по 2001 год.

Государственной статистической отчетностью эта категория гражданских дел отдельной строкой специально не выделяется.

Экономическая реформа, переход к рыночной экономике, широкая приватизация привнесли в повседневную жизнь наряду с положительными результатами и новые негативные явления среди которых судами отмечается рост обращений граждан по вопросу нарушений их прав при исполнении договоров на приобретение жилых помещений в строящихся многоквартирных домах.

Так как государство в условиях рыночной экономики оставило свои позиции в жилищном строительстве, указанная ниша была заполнена хозяйствующими субъектами и фирмами, которые в основу своей коммерческой деятельности по извлечению прибыли положили принцип привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных жилых домов.

В соответствии со ст.40 Конституции Российской Федерации, каждый имеет право на жилище. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

Возможность реализации этого права путем жилищного строительства за счет собственных средств граждан без ограничения площади нашла свое отражение в Гражданском Кодексе Российской Федерации (ГК РФ), в Законе Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" от 24.12.1992 г. (в редакции Федеральных законов от 12.01.1996 г. N 9-ФЗ, от 21.04.1997 г. N 68-ФЗ, от 10.02.1999 г. N 29-ФЗ, от 17.06.1999 г. N 113-ФЗ, от

08.07.1999 г. N 152-ФЗ), в Жилищном Кодексе Российской Федерации (ЖК РФ) и ряде других законодательных актах. Новый ГК РФ регулирует отношения по различным договорам, в том числе и договорам, предметом которых, в конечном итоге, является строительство жилья.

Закон Российской Федерации "О защите прав потребителей" от 07.02.1992 г. N 2300-1 (в редакции Федеральных законов от 09.01.1996 г. N 2-ФЗ, от 17.12.1999 г. N 212-ФЗ, от 30.12.2001 г. N 196-ФЗ) также регулирует отношения между гражданином, имеющим

намерение заказать или приобрести либо заказывающим, приобретающим или использующим товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, с одной стороны, и организацией либо индивидуальным предпринимателем, производящими товары для реализации потребителям, реализующими товары потребителям по договору купли-продажи, выполняющими работы и оказывающими услуги потребителям по возмездному договору, с другой стороны (в редакции постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации "О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей" от 21.11.2000 г. N 32). Сравнительный анализ, проведенный Верховными Судами Республик, краевыми, областными и соответствующими им судами указанного ранее законодательства позволяет сделать вывод о том, что Закон РФ "О защите прав потребителей" предоставляет гражданину больше гарантий защиты его прав от недобросовестных контрагентов по заключенному им договору, тогда как ГК РФ ограничивает права граждан рамками договора.

Изучение практики рассмотрения судами Российской Федерации дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов показало, что граждане заключают с организациями с целью приобретения жилых помещений договоры как предусмотренные, так и не предусмотренные законом и правовыми актами.

Так, договоры граждан с организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов, неисполнение которых послужило основанием для обращения в суд, носили самые различные названия: подряда, долевого участия в строительстве, совместной деятельности, приобретения квартиры по возмездному договору, в том числе с привлечением трудового участия гражданина - дольщика, купли-продажи квартиры с рассрочкой платежа, безвозмездной передачи квартиры в собственность, уступки требования (цессии) и другие.

Однако, анализ содержания указанных договоров позволяет сделать вывод о том, что предмет договоров, условия участия в нем сторон, их взаимные права и обязанности являлись практически одинаковыми, в силу которых на гражданина-инвестора, дольщика возлагалась обязанность по оплате фактической стоимости

Строительства жилого помещения, а организация (инвестиционно-строительная компания, инвестиционная компания, застройщик, заказчик, подрядчик и т.д.) принимала на себя функции юридического заказчика по строительству определенного объекта жилой недвижимости (самостоятельно или с помощью третьих лиц) с обязательством передать гражданину в собственность обусловленное договором жилое помещение по окончании строительства и сдачи дома в эксплуатацию.

В действующем ГК РФ договор об инвестиционной деятельности не назван. Не упоминается такой договор и в Законе РСФСР "Об инвестиционной деятельности в РСФСР" от 26.06.1991 г. N 1488-1 (в ред. Федерального закона от 19.06.1995 г. N 89-ФЗ, с изменениями, внесенными Федеральным законом от 25.02.1999 г. N 39-ФЗ) и в Федеральном законе "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" от 25.02.1999 г. N 39-ФЗ (в ред. Федерального закона от 02.01.2000 г. N 22-ФЗ).

В соответствии со ст.8 Федерального Закона "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений", отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора и (или) государственного контракта, заключаемых между ними в соответствии с ГК РФ. В силу ст.4 указанного Федерального закона, субъектами инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений (далее-субъекты инвестиционной деятельности), являются инвесторы, заказчики, подрядчики, пользователи объектов капитальных вложений и другие лица.

При таких данных, как следует из п.2 ст.1 и п.2 ст.421 ГК РФ, субъекты инвестиционной деятельности могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами.

В соответствии со ст.1 Закона РСФСР "Об инвестиционной деятельности в РСФСР", инвестициями являются денежные средства, целевые банковские вклады, паи, акции и другие ценные бумаги, технологии, машины, оборудование, лицензии, в том числе и на товарные знаки, кредиты, любое другое имущество или имущественные права, интеллектуальные ценности, вкладываемые в объекты предпринимательской и другие виды деятельности в целях получения прибыли (дохода) и достижения положительного социального эффекта. Инвестиционная деятельность - это вложение инвестиций, или инвестирование, и совокупность практических действий по реализации инвестиций.

В условиях отсутствия в законах регламентации договора об инвестиционной деятельности суды исходили из содержания, а не из наименования договоров, неоднозначно оценивали правовую природу таких сделок.

В силу ст.702 ГК РФ, по договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

Относящаяся непосредственно к договору строительного подряда ст.740 ГК РФ, уточняя обязанности подрядчика, устанавливает, что по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

Отличительная особенность возникших между сторонами отношений по договорам строительного подряда заключается в том, что гражданин вступает в правоотношения по строительству своей квартиры непосредственно с подрядчиком, а именно со строительной организацией, осуществляющей строительство жилого дома.

Разрешая заявленные требования А. к Открытому акционерному обществу "Стройтрест-2" о возложении обязанности исполнить условия договора, Ломоносовский районный суд г.Архангельска установил, что истец заключил договор с ОАО "Стройтрест-2", согласно которому ответчик принял на себя обязательства по строительству для него трехкомнатной квартиры, а А. обязался принять построенную квартиру по окончании строительства и оплатить ее стоимость.

Придя к выводу о том, что между сторонами фактически имел место договор строительного подряда, суд, при разрешении возникшего спора, руководствовался нормами ГК РФ, регламентирующими данный вид договорных отношений.

Между тем, суды Кировской области, Республики Башкортостан, Новосибирской области, Мурманской области и другие, при разрешении заявленных требований принимали во внимание разъяснения, содержащиеся в п.1 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации "О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей" от 29.09.1994 г. N 7, в силу которого, отношения, регулируемые законодательством о защите прав потребителей, могут возникать из договоров подряда (бытового, строительного), направленных на удовлетворение личных, семейных, домашних и иных нужд потребителя-гражданина, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Так, например, решением Первомайского районного суда Кировской области был удовлетворен иск Ц. к фирме "Арсо". В пользу истца суд взыскал стоимость недостающей жилой площади, так как квартира была предоставлена меньшего, чем предусмотрено в договоре, размера. Также в пользу истца была взыскана неустойка за несвоевременную передачу квартиры под отделку и в собственность, взыскана компенсация морального вреда.

Поскольку истец был принят фирмой в застройщики (дольщики) по строительству

трехкомнатной квартиры, а фирма в п.1.2. договора предусмотрела, что она взяла на себя функции заказчика по исполнению обязательства обеспечить проектирование и строительство жилого дома, выполнить работы в соответствии с проектно-сметной документацией суд, руководствуясь ст.740 ГК РФ и п.5 ст.28 Закона РФ "О защите прав потребителей", постановил решение об удовлетворении заявленных требований. Кассационная инстанция, оставляя решение в силе, указала, что стороны фактически заключили договор строительного (бытового) подряда с целью возведения для личных нужд истца жилого помещения, с фиксированной ценой за каждый метр общей площади и суд пришел к выводу о том, что указанные отношения регулируются Законом РФ "О защите прав потребителей".

Исходя из того, что отношения, возникающие из договора подряда на строительство жилых домов, регулируются законодательством о защите прав потребителей, Советский районный суд г. Новосибирска рассмотрел дело по иску Р. к Открытому акционерному обществу "ЗЖБИ-7" о расторжении договора об инвестиционной деятельности от 25.12.1998 г. и взыскании неустойки за нарушение срока окончания выполнения работы по строительству квартиры на основании п.5 ст.28 Закона РФ "О защите прав потребителей".

Между сторонами 25.12.1998 г. был заключен договор об инвестиционной деятельности, по условиям которого ОАО "ЗЖБИ-7" застройщик обязуется организовать строительство 5-этажного жилого дома, окончить строительство в ноябре 1999 г. и передать инвестор-истцу в этом доме квартиру, а последняя - обязалась в срок до 31.01.1999 г. внести вклад, соответствующий стоимости указанной площади.

Возражая против иска, ответчик не оспаривал тот факт, что строительство дома осуществлялось им, однако заключенный сторонами договор, по его мнению, не договор подряда, а инвестиционный договор, предметом которого является выделение инвестору квартиры в соответствии с внесенным вкладом. Об этом свидетельствует и то, что в тексте договора имеется ссылка на заключение его в соответствии с Законом РСФСР "Об инвестиционной деятельности РСФСР" от 26.06.1991 г., в связи с чем следует считать, что истица вкладывала денежные средства (инвестиции) в целях получения прибыли (дохода) или достижения положительного социального эффекта. Следовательно, по мнению ответчика, на возникшие правоотношения не распространяется Закон РФ "О защите прав потребителей".

Решением Советского районного суда г. Новосибирска от 11.05.2001 г. исковые требования Р. были удовлетворены частично: договор от 25.12.1998 г. расторгнут, с ответчика в ее пользу взыскано 96000 руб.- суммы, внесенной в счет оплаты стоимости работы по договору, неустойка с применением ст.333 ГК РФ.

Постанавливая решение, суд исходил из того, что между сторонами заключен договор строительного подряда, к которому, соответственно, применяются правила параграфа 2 гл.37 ГК РФ о правах заказчика по договору бытового подряда.

Между тем, если по своему содержанию заключенный договор является договором подряда, а название не соответствует его содержанию, то в соответствии с п.2 ст. 170 ГК РФ к договору применяются правила, относящиеся к договору подряда, а отношения, возникающие на основе договора подряда на строительство жилых домов, регулируются законодательством о защите прав потребителей.

Аналогичную точку зрения высказал Государственный Комитет по антимонопольной политике и поддержке предпринимательства РФ в разъяснениях по отдельным вопросам применения Закона РФ "О защите прав потребителей" (в ред. ФЗ от 09.01.1996 г.)

Таким образом, позиция судов полагающих, что к договорам строительного подряда должны применяться положения Закона РФ "О защите прав потребителей" представляется правильной.

Изучение судебной практики рассмотрения гражданских дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для

строительства многоквартирных жилых домов, показало, что одним из способов приобретения гражданами квартир в строящихся домах является заключение ими договоров простого товарищества, о совместной деятельности.

В силу ст.1041 ГК РФ, по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) двое или несколько лиц (товарищей) обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной, не противоречащей закону цели. Сторонами договора простого товарищества, заключаемого для осуществления предпринимательской деятельности, могут быть только индивидуальные предприниматели и (или) коммерческие организации. Изучение показало, что, например, суды г. Санкт-Петербурга разрешали заявленные гражданами исковые требования основанные на пунктах договоров и на ст.ст.393,395,398,450,452,453,1095 ГК РФ предусматривающих обязательства должника возместить убытки, его ответственность за неисполнение денежного обязательства и последствия неисполнения обязательства передать индивидуально определенную вещь, а также основания изменения и расторжения договора, порядок изменения и расторжения договора, последствия изменения и расторжения договора, основания возмещения вреда, причиненного вследствие недостатков товара, работы или услуги.

При разрешении данной категории дел суды, как правило, применяли Закон РФ "Об инвестиционной деятельности в РСФСР" и нормы ГК РФ, вытекающие из договоров обязательственного права. Закон РФ "О защите прав потребителей", несмотря на то, что требования истца были основаны на указанном Законе, суды не применяли, поскольку считали, что в данном случае не идет речь об оказании каких-либо услуг.

Ошибочно полагая, что при заключении таких договоров возникают отношения по совместной деятельности (простого товарищества), в ряде случаев, суды отказывали гражданам в удовлетворении требований, основанных на нормах Закона РФ "О защите прав потребителей".

Так, Кировский районный суд г. Уфы рассмотрел дело по иску Ю. к Обществу с ограниченной ответственностью Центр недвижимости "Исмерита" об обязанности передать ему предусмотренную договором квартиру, оформлении права собственности, устранении недостатков путем оплаты суммы по договору истца с третьим лицом.

Заявляя в суд требования, истец указал, что 28.10.1998 г. между ним и ответчиком был заключен договор долевого участия в строительстве жилья. Согласно условиям договора истец должен был уплатить за квартиру в срок до 25.11.1998 г. оговоренную сторонами сумму, исходя из стоимости одного квадратного метра, а ответчик обязался передать дольщику квартиру с оформлением в собственность необходимых документов при условии выполнения Ю. всех обязательств по настоящему договору и заселения жилой площади в течение 30 дней.

Поскольку Ю. свои обязательства исполнил, в установленный договором срок перечислил ответчику денежные средства, а ответчик в собственность истца квартиру не передал, в связи с наличием в квартире недостатков, которые были оформлены актом от 22.09.2000г., Ю. обратился в суд с указанным ранее иском.

Истец, ссылаясь на Закон РФ "О защите прав потребителей", просил уменьшить договорную цену квартиры, взыскать неустойку за каждый день просрочки исполнения обязательства, компенсировать ему моральный вред.

Суд, отказывая в удовлетворении заявленных требований, указал, что между сторонами заключен договор простого товарищества (договор о совместной деятельности), и что к правоотношениям, возникшим между участниками договора применяются с 01.03.1996 г. нормы главы 55 ГК РФ, а именно ст.ст. 1041-1054 ГК РФ регламентирующие договор простого товарищества.

Между тем, участники совместной деятельности заключают взаимный договор о совместной деятельности, образуют простое товарищество. У каждого участника по отношению к остальным возникают взаимные права и обязанности. Каждый участник

договора о совместной деятельности должен иметь право на участие в управлении общими делами, на долю в праве на общее имущество и на получение части прибыли. Имущественные взносы участников и имущество, созданное или приобретенное участниками в результате совместной деятельности, включая полученные доходы, составляют объект их общей долевой собственности. Указанные отношения регулируются нормами о праве долевой собственности, включая право преимущественной покупки доли, продаваемой участником. Роль отношений общей собственности состоит в организации совместной деятельности участников по достижению общей цели. Долевая собственность составляет лишь необходимую имущественную базу такой деятельности. Между тем, взнос гражданина предназначен только для финансирования строительства конкретной квартиры. По взаимному соглашению участники могут возложить руководство их совместной деятельностью на одного из них. Положение участника, которому поручено ведение общих дел, должно быть оформлено доверенностью, выдаваемой остальными участниками договора.

Материалы проведенного изучения свидетельствуют о том, что конечной целью участия граждан в строительстве многоквартирных домов является получение квартиры для проживания.

Кроме того, между гражданами и организациями заключены самостоятельные двусторонние договоры на строительство конкретной квартиры, из которых усматривается, что граждане не обладают правом как на участие в управлении общими делами предприятия-ответчика, так и на долю в праве на общее имущество и на получение части прибыли.

В результате исполнения условий договора создается не общая собственность, а собственность каждого отдельного гражданина на конкретную квартиру.

Также не усматривается и создание объединения граждан будущих жильцов строящегося многоквартирного жилого дома для ведения строительства дома, поскольку отсутствует соединение денежных вкладов, не определяется порядок ведения общих дел, бухгалтерского учета, не испрашивается согласие дольщиков по общему ведению дел, в решении вопросов они не участвуют, собрание не проводят, протокол собрания не подписывают, единого договора не заключают.

При таких данных, представляется правильной позиция тех судов, которые при рассмотрении указанной категории дел применяли Закон РФ "О защите прав потребителей" и учитывали точку зрения Государственного Комитета Российской Федерации по антимонопольной политике и поддержке предпринимательства высказанную в разъяснении "По отдельным вопросам применения Закона РФ "О защите прав потребителей" (в ред. ФЗ от 09.01.1996 г.) в котором приведены отличительные признаки договора о совместной деятельности.

Типичным способом приобретения гражданами квартир в строящихся домах является заключение ими с организацией, осуществляющей строительство жилого дома, договоров, в соответствии с условиями которых граждане становятся соучастниками в организации строительства, а в качестве вклада в совместную деятельность вносят денежные средства. Как правило, подобные отношения оформляются договором о совместной деятельности, о долевом участии в строительстве.

Хозяйствующие субъекты считают, что при исполнении таких договоров возникают отношения по совместной деятельности, регулируемые главой 55 ГК РФ "Простое товарищество" и, соответственно, выводят их из-под действия Закона РФ "О защите прав потребителей".

Изучение показало, что суды по-разному подходят к вопросу о том, каким законом следует руководствоваться при рассмотрении споров вытекающих из договоров долевого участия в строительстве многоквартирных жилых домов.

Судебная практика по применению к правоотношениям сторон Закона РФ "О защите прав потребителей" складывалась неоднозначно практически во всех регионах России.

Одни суды, рассматривая указанную категорию дел не соглашались с доводами истцов о регулировании спорных правоотношений Законом РФ "О защите прав потребителей", отказывали в удовлетворении требований о взыскании неустойки, возмещении материального и компенсации морального вреда. При этом суды, исходя из буквального толкования договоров о долевом участии в строительстве, пришли к выводу о том, что на правоотношения между сторонами не распространяется действие Закона РФ "О защите прав потребителей".

Например, суды Костромской области исходили из того, что согласно ст.1046 ГК РФ, порядок покрытия расходов и убытков, связанных с совместной деятельностью товарищей, определяется их соглашением. При его отсутствии каждый товарищ несет убытки и расходы пропорционально стоимости его вклада в общее дело, в связи с чем выводы судов об отсутствии оснований для возложения на ответчиков ответственности, не противоречат законодательству. Компенсация морального вреда по указанным правоотношениям законом не предусмотрена.

Некоторые суды отказывали в удовлетворении требований о взыскании неустойки и компенсации морального вреда основанных на Законе РФ "О защите прав потребителей" по тем основаниям, что договоры не носили публичный характер предусмотренный ст.426 ГК РФ, истцы заключали с ответчиками договоры долевого участия в финансировании строительства дома, по которому они становились собственниками квартир после окончания строительства.

При этом суды указали, что при заключении договоров стоимость квадратного метра площади зависит и от выполнения истцами условий договоров по финансированию строительства. Поэтому доводы о применении Закона РФ "О защите прав потребителей" отклонялись.

Разрешая такие споры, ряд судов, ссылаясь на содержание договоров, приходил к выводу, что независимо от вида договоров все они, в силу ст. 1041 ГК РФ, являются договорами простого товарищества и, поэтому, не подпадают под действие Закона РФ "О защите прав потребителей".

К тому же, независимо от обращения граждан с требованиями, основанными на Законе РФ "О защите прав потребителей", суды указывали, что правоотношения между сторонами регулируются нормами Закона РСФСР "Об инвестиционной деятельности в РСФСР" (в редакции ФЗ от 19.06.1995 г. N 89, от 25.02.1999 г. N39). Анализируя нормы ст.ст. 2,3,5 и 7 указанного Закона, суды полагали, что в результате исполнения договоров до момента приемки незавершенные объекты инвестиций являлись долевой собственностью сторон договора, а после приемки и оплаты инвестором (заказчиком) обозначенных договором сумм, переходят в собственность последнего.

Вместе с тем, необходимо отметить, что ряд судов при рассмотрении споров, связанных с установлением ответственности сторон по заключенным договорам полагает, что следует исходить из приоритета санкций установленных Законом РФ "О защите прав потребителей" над санкциями установленными по условиям договора, признают, что заключенные между гражданами и организациями договоры о долевом участии в строительстве жилья, по своему предмету и характеру взаимоотношений сторон фактически являются договорами строительного подряда к которым применим Закон РФ "О защите прав потребителей".

Так, А. Обратилась в Петрозаводский городской суд с иском к Закрытому акционерному обществу "Коммерческо-инвестиционный молодежный комплекс" о возмещении материального и компенсации морального вреда, взыскании неустойки в связи с существенным нарушением условий договора о долевом строительстве жилья.

Ответчиком нарушены сроки окончания строительства, акт сдачи дома в эксплуатацию был подписан 16.03.1999г. В процессе проведения отделочных работ и эксплуатации квартиры истицей были обнаружены существенные строительные недостатки в связи с чем она просила обязать ответчика произвести зачет по оплате за квартиру на стоимость

материалов по устранению недостатков, взыскать с ответчика компенсацию морального вреда, неустойку за нарушение сроков окончания строительства.

Суд признал, что фактически между сторонами заключен договор строительного подряда, поэтому отношения между сторонами регулируются Законом РФ "О защите прав потребителей". Удовлетворяя заявленные требования частично, суд взыскал с ответчика стоимость работ по устранению недостатков, неустойку, компенсацию морального вреда. Постановлением Президиума Калужского областного суда от 23.01.2002г. отменено решение Калужского районного суда от 22.05.2001 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Калужского областного суда от 26.07.2001 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции как вынесенные с нарушением норм материального права.

Как видно из Постановления Президиума Калужского областного суда, Ч. заключила 15.04.1997 г. договор с Открытым акционерным обществом "Калужский деловой центр" по условиям которого она приняла на себя обязательство внести паевой взнос в установленные сроки в сумме 226427 руб., а ответчик - передать в собственность 2-х комнатную квартиру в третьем квартале 1997 г.

Из дополнительного соглашения от 30.01.1998 г. к договору N 173 видно, что Ч. выкуплено 80,82 кв.м общей площади указанной квартиры в строящемся доме на сумму 226427 руб., что составляет 100% площади.

Отказывая в заявленных требованиях, суд первой инстанции сослался на то, что после заключения 15.04.1997 г. договора истица стала участником совместной деятельности по строительству жилого дома, приняла на себя обязательства по финансированию строительства и получила права на ознакомление и контроль со всей технической, финансовой, строительной документацией, а также право переуступки пая долевого участия в строительстве квартиры. Следовательно, на отношения, сложившиеся между сторонами распространяются правила ст.1041 ГК РФ согласно которым, по договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) двое или несколько лиц (товарищей) обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной, не противоречащей закону цели. Правовой анализ встречных обязанностей истицы и ОАО "КДЦ" исключает наличие между сторонами договора строительного подряда и все возможные вытекающие из него требования.

Однако, как правильно отмечено в постановлении Президиума, судом не учтено, что по своему содержанию заключенный между Ч. и ответчиком договор является договором строительного подряда.

Вывод суда о том, что был заключен договор о совместной деятельности, является ошибочным и не соответствует цели, преследуемой Ч. при его заключении. Внесенный паевой взнос предназначен только для финансирования строительства конкретной квартиры, права на участие в управлении общими делами и права на долю в общем имуществе и на получение части прибыли истица не имела.

Таким образом, обращаясь в суд с иском, истица обоснованно ссылаясь на наличие отношений, регулируемых законодательством о защите прав потребителей.

В соответствии с п.1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации "О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей" от 29.09.1994 г. N 7 (с изменениями и дополнениями, внесенными постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22.11.2000 г. N 32), отношения, регулируемые законодательством о защите прав потребителей, могут возникать из договоров, направленных на удовлетворение личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

То обстоятельство, что в договоре имеется пункт о праве на переуступку доли в строительстве квартиры другому лицу само по себе по существу не меняет содержания фактически заключенного между сторонами договора строительного подряда.



Определяя характер заключенного договора, суд должен был с достоверностью установить цель, преследуемую Ч. при его заключении, предназначение внесенного ею паевого взноса, а также выяснить, имела ли истица право на участие в управлении общими делами, право на долю в общем имуществе и на получение части прибыли. Указанным выше обстоятельствам суду надлежало дать оценку при решении вопроса о возможности применения к правоотношениям сторон положений ст. 740 ГК РФ о договоре строительного подряда.

Другой типичной схемой, используемой хозяйствующими субъектами, является заключение организацией, не осуществляющей непосредственно строительство, с гражданами договоров на финансирование строительства жилого дома и последующую его передачу гражданам.

Имея в виду, что инвестиционная деятельность - это вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли или достижения иного практического эффекта, то представляется, что данный договор является одним из видов предпринимательской деятельности.

Как уже отмечалось, основные принципы взаимоотношений субъектов инвестиционной деятельности определяет Федеральный закон "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений".

Однако, данным Законом не урегулированы вопросы взаимоотношений участников инвестиционного договора.

Квалификация договора, оформляющего отношения участников инвестиционной деятельности, права, обязанности, ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение определяются на основании ГК РФ.

В связи с этим признание договора инвестиционным не дает ответа на вопрос о гражданско-правовой природе заключенного договора и не исключает возможности применения к отношениям по данному договору ГК РФ и Закона РФ "О защите прав потребителей".

По мнению ряда судов, для решения вопроса о применении законодательства о защите прав потребителей к отношениям, возникающим в связи с заключением инвестиционного договора, необходимо анализировать правовое содержание заключенного договора.

В большинстве случаев, по мнению этих судов, суть отношений состоит в том, что гражданин передает деньги организации (осуществляет финансирование), с которой заключает договор, а организация, в свою очередь, передает гражданину в собственность построенную квартиру. Таким образом, между организацией и гражданином возникают отношения по передаче товара в собственность или по выполнению работ, завершающихся передачей гражданину созданного результата.

Следовательно, если в судебном заседании будет установлено, что "инвестор"-гражданин вложил денежные средства в строительство квартиры с целью удовлетворения своих личных, семейных, бытовых нужд, то при разрешении указанного спора, как полагает ряд судов, следует руководствоваться Законом РФ "О защите прав потребителей".

Изучение показало, что у судов возникали вопросы связанные с правовой оценкой такого договора как "договор купли - продажи квартиры", в том числе в рассрочку, а также можно ли договор долевого строительства жилья квалифицировать как договор возмездного оказания услуг, либо как предварительный договор.

Сторонники отрицательного ответа на эти вопросы свои доводы обосновывали со ссылкой на Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21.07.1997 г., ст.ст. 549,554 и 429 ГК РФ.

В силу указанных статей ГК РФ, стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. При этом передача имущества осуществляется по договору купли-продажи недвижимого имущества содержащего данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, его расположение

на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. В соответствии со ст.549 ГК РФ, по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (ст.130).

Таким образом, продавцом недвижимости может быть только собственник имущества. Строительная организация не является собственником земельного участка, выделенного под строительство поскольку земельный участок, как правило, выделяется на праве аренды. Строительная организация не является ни собственником всего построенного дома, ни квартир, предназначенных дольщикам.

Учитывая изложенное можно сделать вывод о том, что строительная организация не может быть продавцом недвижимости.

В силу ст.554 ГК РФ, в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Поскольку достаточно точно определить объект недвижимости до момента окончания его строительства не представляется возможным, а также нельзя определить точную площадь как всего объекта в целом, так и площадь каждой квартиры, учитывая, что окончательные данные о номере дома, квартир, подъездов и о расположении объекта на земельном участке будут известны только после технической , в органах БТИ, и государственной, в органах юстиции, регистрации объекта недвижимости, при таких данных условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор незаключенным.

В силу ст.558 ГК РФ, договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от

21.07.1997 г., государственная регистрация сделок с недвижимостью осуществляется в целях регистрации прав на уже имеющееся недвижимое имущество и, следовательно, договор купли-продажи несуществующего объекта не может пройти регистрацию до окончания строительства и не будет считаться заключенным.

По этим же основаниям договор долевого участия в строительстве жилья не является и предварительным.

Как установлено ст.429 ГК РФ, по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность. Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора. В предварительном договоре указывается срок, в течение которого стороны обязуются заключить основной договор.

Как правило, указанные требования закона сторонами при заключении договора купли-продажи не выполняются.

Если договор долевого строительства жилья считать предварительным, то какова правовая природа вносимых дольщиком денежных средств на строительство до заключения основного договора: как заем, задаток, плата за приобретаемый объект, рассрочка

платежа.

Если считать указанные денежные средства заемными, то в силу ст.807 ГК РФ, данный предварительный договор является договором займа, а не договором долевого строительства жилья, поскольку по договору займа одна сторона (займодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или другие вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества.

Если расценивать денежные средства, вносимые дольщиком на строительство жилья до заключения основного договора, как задаток, то последствия неисполнения предварительного договора будут более жесткими, чем те, которые предусмотрены ст.381 ГК РФ по обязательствам, обеспеченным задатком.

Позиция ряда судов основана на том, что нельзя квалифицировать денежные средства как плату за приобретаемый объект по договору купли-продажи, поскольку договор долевого участия строительства жилья не является ни договором купли-продажи, ни договором подряда, ни договором оказания услуг.

Суды, полагавшие, что договор купли-продажи квартиры, в том числе и в рассрочку, является договором подряда, указывали на то, что по данному договору, заключенному даже на условиях рассрочки платежа, имущество - квартира передается покупателю независимо от того, что оплата отодвигается во времени. По этому же договору гражданин также как и любой "дольщик" выплачивает денежные средства, предусмотренные договором, частями и после внесения полной оплаты квартира передается ему в собственность с оформлением соответствующих документов.

Однако, несмотря на наличие вышеуказанных точек зрения, суды в большинстве случаев, оценив содержание договора с точки зрения предмета, прав и обязанностей сторон, их ответственности и т.д., споры разрешали на основании норм Закона РФ "О защите прав потребителей".

В правоприменительной практике судов Волгоградской области имели место споры о признании права собственности на квартиры между гражданами, вступившими в укрупненные жилищностроительные кооперативы и внесшие соответствующий паевой взнос.

Сходные с указанными выше по правовой природе споры между гражданами и Потребительским кооперативом финансовой поддержки граждан в приобретении недвижимости " Своими руками" поступали на рассмотрение в районные, городские суды Республики Башкортостан. С данным кооперативом граждане заключали договоры паенакопления. В соответствии с условиями этих договоров кооператив, объединяя денежные средства и имущественные паи членов кооператива, принимал участие в финансировании строительства жилого дома и приобретал в собственность это жилое помещение, а член кооператива право собственности на жилое помещение лишь после полного внесения суммы пая.

Рассматривая данные споры между членами кооператива, товарищества собственников жилья в кондоминиуме по поводу права собственности, в основном, суды руководствовались положениями уставов указанных некоммерческих организаций, Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" от 15.06.1996 г. N 72-ФЗ, Гражданским Кодексом Российской Федерации, в частности ст.ст.218 и 383 ГК РФ, полагая, что к этим спорам не могут быть применены положения Закона РФ "О защите прав потребителей".

Так, в силу ст.1 Федерального закона "О товариществах собственников жилья", товарищество собственников жилья некоммерческая организация, форма объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом. Кондоминиум - единый

комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых и иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (домовладельцев)- частной, государственной, муниципальной и иной форм собственности, а остальные части (общее имущество) находится в их общей долевой собственности. Застройщик - любое физическое или юридическое лицо, включая органы государственной исполнительной власти и местного самоуправления, или группа лиц, действующих совместно, которые приобретают, строят или реконструируют недвижимое имущество с целью создания кондоминиума и передачи прав собственности на помещения в нем различным домовладельцам.

В соответствии со ст.25 Федерального закона "О товариществах собственников жилья", товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с настоящим Законом, иными законодательными актами Российской Федерации, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов Российской Федерации и уставом товарищества.

Поскольку отношения, регулируемые законодательством о защите прав потребителей, могут возникать из договоров, в том числе подряда (бытового, строительного), направленных на удовлетворение личных, семейных, домашних и иных нужд потребителя - гражданина, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а споры о признании прав собственности на квартиры между членами жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников жилья и кооперативов, а также товариществами регулируются уставами данных организаций, суды полагают, что к таким спорам не могут быть применены положения Закона РФ "О защите прав потребителей". Верховным Судом Российской Федерации за период с 1999 г. по 2001 г. данная категория дел не рассматривалась.

Изучение показало, что при разрешении споров, по которым в основе требований о предоставлении жилого помещения истцами указывался трудовой договор, суды руководствовались положениями ст.ст.309,310 ГК РФ в их взаимосвязи с содержанием трудового договора и не применяли положения Закона РФ "О защите прав потребителей". Так, в соответствии со ст.309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. В силу ст.310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства или одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

Изучение судебной практики показало, что неоднозначной является практика рассмотрения судами дел в тех случаях, когда организация, являющаяся стороной по договору об инвестировании строительства жилого дома, заключила договор об уступке права требования по этой сделке с гражданином, имеющим намерение приобрести жилье для проживания (личных, семейных, домашних нужд, не связанных с извлечением прибыли).

Несмотря на то, что удельный вес поступающих в суды дел, где с гражданами заключались подобные договоры, сравнительно невелик, именно данный договор вызывал затруднения в его квалификации.

Согласно условиям таких договоров организация уступает гражданину свое право требования передачи построенной квартиры другому участнику инвестиционной

деятельности по строительству жилого дома.

Впоследствии данный договор рассматривается как основание для регистрации права собственности гражданина на переданную квартиру.

При возникновении споров хозяйствующие субъекты рассматривают гражданина в качестве субъекта инвестиционной деятельности, вступившего на место организации, которая уступила гражданину право требования, и отказываются применять Закон РФ "О защите прав потребителей".

Отношения по поводу строительства многоквартирного дома осуществляются в рамках инвестиционного соглашения. Его участниками являются организации, которые заключают различные договоры с гражданами или другими юридическими лицами о привлечении денежных средств для реализации инвестиционного проекта по строительству жилого дома. В данных целях и используются договоры об уступке права требования, купли-продажи квартир на условиях предварительной оплаты, займа и т.д. Изучение показало, что при рассмотрении заявленных исковых требований, одни суды, установив, что имела место переуступка доли в строительстве дома юридическим лицом физическому лицу гражданину, приобретающему жилье для своих личных, семейных, бытовых нужд, руководствовались только договором, заключенным между сторонами, другие - только ГК РФ, в том числе положениями ст.ст. 309,310 ГК РФ, устанавливающих общие правила исполнения обязательств.

Суды при разрешении споров не выясняли находился ли предмет договора уступки права требования в собственности организации, являющейся стороной по данному договору. Также суды не анализировали наличие или отсутствие правовой взаимосвязи договора об уступке права требования вместе с основным инвестиционным договором (соглашением), который должен содержать условия, разрешающие его участникам уступать свои права третьим лицам и определяющие порядок взаиморасчетов в связи с уступкой прав третьим лицам.

Кроме того, судами не принималась во внимание специфика данных договоров, заключающаяся в том, что передача предмета договора - квартиры по договору уступки права требования не производится, а уступается лишь право требования передачи квартиры другому участнику строительства жилого дома. Сама же передача квартиры должна оформляться другим соглашением.

В указанной ранее правовой ситуации договором уступки права требования фактически прикрывается договор купли-продажи имущественных прав, которые в силу ст.128 ГК РФ относятся к объектам гражданских прав.

Ярким примером нарушения прав граждан является заключение договора об уступке гражданину права требования передачи построенной квартиры, согласно условиям которого организация уступает гражданину свое право требования передачи построенной квартиры другому участнику инвестиционной деятельности по строительству жилого дома. Впоследствии данный договор рассматривается как основание для регистрации права собственности гражданина на переданную квартиру.

При возникновении споров хозяйствующие субъекты рассматривают гражданина в качестве субъекта инвестиционной деятельности, вступившего на место организации, которая уступила гражданину право требования, и отказываются применять к имеющим место правоотношениям Закон РФ "О защите прав потребителей".

Такая точка зрения судов основана на том, что при заключении договора об уступке права требования между его сторонами возникает обязательство, в силу которого гражданин обязуется передать другой стороне договора определенную денежную сумму, а эта сторона, в свою очередь, уступить гражданину свое право требования передачи квартиры, основанное на договоре об инвестировании. Договор об уступке права требования является производным от договора об инвестировании и гражданин, заключивший договор об уступке права требования не может получить больший объем прав кредитора, чем тот, что имел прежний кредитор - организация - инвестор.

В силу ст.384 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на неуплаченные проценты. Поскольку Закон РФ "О защите прав потребителей" регулирует потребительские отношения, а не правоотношения, возникающие из договора уступки права требования, суды полагают, что данный Закон не применим к таким правоотношениям сторон. При таких данных представляется, что правовая оценка договора уступки права требования предоставления квартиры у другого участника инвестиционной деятельности, судами должна производиться во взаимосвязи договора уступки права требования, рассматривая его как договор купли-продажи, первоначального инвестиционного соглашения двух или нескольких участников строительства многоквартирного дома, разрешающего его участникам уступать свои права третьим лицам и того соглашения (договора), который заключает гражданин с организацией, отвечающей по требованию перешедшему к гражданину.

Практика судов, установивших, что гражданином квартира приобретается для личных, семейных, бытовых нужд и применявших Закон РФ "О защите прав потребителей", представляется правильной.

Суды, отмечающие очевидность применения Закона РФ "О защите прав потребителей" к рассматриваемым договорам, указали на то, что при их исполнении права граждан нарушаются, им не обеспечена гарантированная данным Законом защита.

Материалы проведенного изучения свидетельствуют о том, что помимо вопросов, связанных с признанием права гражданина на квартиру в многоквартирном жилом доме, построенном с привлечением его денежных средств, у судов возникали вопросы связанные со взысканием денежных сумм, внесенных гражданином на строительство квартиры, при расторжении соответствующего договора, а именно: вопросы индексации сумм, внесенных на строительство и применение к рассматриваемым правоотношениям ответственности за неисполнение денежного обязательства, предусмотренной ст.395 ГК РФ.

Так, удовлетворяя иск К. о расторжении договора на строительство квартиры и взыскании внесенных на строительство квартиры денежных сумм с учетом индексации, Октябрьский районный суд г. Архангельска произвел индексацию взысканных в пользу истицы денежных сумм, которые она внесла на строительство квартиры, применив при этом индексы роста потребительских цен на товары и услуги по Архангельской области за период с момента внесения денежной суммы на счет ЖСК по день перечисления этой суммы ЖСК на счет истицы.

Кассационная инстанция решение суда в этой части отменила, указав на то, что суд, произведя индексацию, ничем не обосновал правомерность ее применения.

При новом рассмотрении данного дела судом было отказано К. в иске о выплате денежных сумм, внесенных на строительство квартиры с учетом индексации.

Обосновывая отказ в удовлетворении заявленных требований, суд сослался на то, что устав ЖСК не предусматривает обязанности ЖСК об индексации денежных сумм, внесенных на строительство, при их возврате, не предусмотрена индексация этих сумм и законом.

Судебная коллегия по гражданским делам Архангельского областного суда, проверяя законность постановленного решения в кассационном порядке признала такие выводы суда правильными.

Отказывая в удовлетворении исковых требований о взыскании денежных сумм, внесенных на строительство жилья с учетом индексации, суды указывали на то, что индексация денежных сумм, внесенных на строительство жилья, не предусмотрена уставными документами соответствующего жилищно-строительного кооператива,

коллектива индивидуальных застройщиков, товарищества индивидуальных застройщиков и т.п. Не предусмотрена указанная индексация и соответствующим договором, заключенным гражданином с организацией, осуществляющей строительство многоквартирного жилого дома, поскольку Законом РСФСР " Об индексации денежных доходов и сбережений граждан в РСФСР" данные суммы не отнесены к объектам индексации и возможность их индексации действующим законодательством не предусмотрена.

Одной из проблем, возникшей при рассмотрении судами споров данной категории является применение к указанным правоотношениям последствий нарушения обязательств, предусмотренных ст. 395 ГК РФ.

Так, Р. 22.09.1997 г. заключила с Товариществом с ограниченной ответственностью ПКФ "Ригель" договор о долевом участии в строительстве однокомнатной квартиры N 126 дома 40/1 по ул. Пирогова в г. Ставрополе. По условиям договора Р. взяла на себя обязательство в срок до 26.12.1997 г. перечислить или внести в кассу товарищества 60000 руб. Во исполнение условий договора

24.09.1997 г. и 08.12.1997 г. Р. внесла в кассу ответчика 45000 руб. Оставшуюся сумму в 15000 руб. не внесла в связи с утратой доверия к ТОО ПКФ "Ригель" и 29.12.1997 г. направила в адрес ответчика письмо об отказе от договора с 05.01.1998 г. и возврате внесенных денежных средств.

Согласно п.7 договора в случае отказа дольщика от сделки ему возвращаются денежные средства в течение трех месяцев с момента письменного извещения ТОО ПКФ "Ригель".

Однако, денежные средства Р. не возвращены в связи с чем она обратилась в Промышленный районный суд г. Ставрополя с иском о взыскании суммы, внесенной ею в счет оплаты стоимости квартиры и процентов за пользование денежными средствами.

Решением Промышленного районного суда г. Ставрополя с ТОО ПКФ "Ригель" в пользу Р. взыскано 45000 руб., а также проценты за пользование денежными средствами в соответствии со ст.395 ГК РФ, с учетом ставки рефинансирования ЦБ РФ - 60% на дату предъявления иска и периода просрочки 289 дней, в сумме 20808 руб.

Позиция ряда судов при решении вопроса о применении ответственности за неисполнение обязательства, предусмотренной ст.395 ГК РФ, заключается в том, что договоры, заключаемые гражданами на строительство жилья (простого товарищества), сами по себе не устанавливают денежных обязательств организации, с которой гражданин заключает соответствующий договор, поскольку подразумевают, что хозяйствующие субъекты обязаны по окончании строительства передать гражданину в собственность квартиру, а не деньги за нее. Однако, при расторжении (прекращении) договора у этой организации с момента расторжения (прекращения) соответствующего договора возникает обязанность по возврату гражданину денежных сумм, внесенных им по договору, по истечении сроков, установленных договором либо уставными документами соответствующего хозяйствующего субъекта. Если указанными документами такие сроки не устанавливались, то обязанность по возврату гражданину денежных сумм возникает непосредственно с момента расторжения (прекращения) договора.

В определении от 27.08.1999 г. Верховный Суд Российской Федерации отменяя решение Биробиджанского городского суда от

26.06.1997 г. по делу N 65-В99-2 по иску А. к Биробиджанской акционерной промышленно-торговой фирме "Надежда" о расторжении договора, возмещении материального и компенсации морального вреда, убытков, при разрешении требований о взыскании с ответчика процентов за пользование чужими денежными средствами в соответствии со ст.395 ГК РФ, указал, что ответчик дважды предлагал истце получить уплаченные ею деньги на долевое участие в строительстве дома. В связи с этим применение судом первой инстанции ст.395 ГК РФ и взыскание с ответчика процентов за пользование чужими денежными средствами нельзя признать правильными.

Несмотря на наличие вышеуказанных точек зрения и на многообразие названий договоров

(подряда, купли-продажи, простого товарищества, инвестиционный договор и др.), суды при разрешении споров между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов, анализировали правовое содержание заключенного договора, его условия, права и обязанности сторон, а также цель, которой руководствуются граждане, заключая договоры на приобретение жилья

- улучшение жилищных условий, удовлетворение своих личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности и, соответственно, с извлечением прибыли.

В сложившейся ситуации следует признать правильной практику тех судов, которые установив, что между гражданами и хозяйствующими организациями возникают отношения по передаче товара (квартиры) в собственность или по выполнению работы, завершающейся передачей гражданину созданного результата (квартиры), а гражданин при заключении договора имеет намерение заказать или приобрести либо использовать товар (квартиру) исключительно для личных, семейных, домашних нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности применяли к указанным правоотношениям Закон РФ "О защите прав потребителей" исходя из ст.9 Федерального закона "О введении в действие части второй ГК РФ".

При таких данных, гражданам, чьи права нарушаются при исполнении указанных ранее договоров, должна быть обеспечена гарантированная Законом РФ "О защите прав потребителей" судебная защита.

Дополнительная информация:

Юридическая [регистрация фирм](#) - это необходимая стадия оформления бизнеса. Процедура государственной юридической регистрации фирмы является первым и очень важным шагом для начала полноценного бизнеса. Создание любого предприятия предполагает несколько способов: государственную регистрацию фирмы, выполнить самостоятельно, или по средствам обращения в компании, которыми оказывается юридическая помощь при выполнении процедуры по государственной регистрации фирмы.

<http://ппвс.рф>