

УДК 34.03:347.4:349.442:349.444(575.2)
DOI: 10.36979/1694-500X-2025-25-3-58-62

**НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ ФОРМЫ И СОДЕРЖАНИЯ
ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ
ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

А.Ф. Валимамедов

Аннотация. Рассматривается договор долевого участия в строительстве с позиции его правовой природы и тех требований к форме и содержанию договора, которые предъявляет законодательство Кыргызской Республики, в том числе, в области регулирования деятельности компаний-застройщиков. Проведен анализ отдельных нормативных положений, в результате чего выявлены некоторые пробелы регулирования отношений, возникающих в ходе возведения объектов недвижимости. Во многом такие пробелы обусловлены рассредоточением норм по нормативным актам различной юридической силы, а также отсутствием единого подхода к интерпретации правовой природы отношений, возникающих в связи с внесением долевых взносов в строительство. Ситуация усугубляется негативными примерами правоприменительной практики, когда заключаемые договоры не гарантируют исполнение принимаемых обязательств. Автором формулируются основные задачи, стоящие перед законодателем в рамках работы по совершенствованию правового регулирования рассматриваемого института.

Ключевые слова: договор; долевое участие; строительство; застройщик; заказчик; объект строительства; существенные условия.

**КЫРГЫЗ РЕСПУБЛИКАСЫНЫН МЫЙЗАМДАРЫ БОЮНЧА
КУРУЛУШКА КАТЫШУУ КЕЛИШИМИНИН ФОРМАСЫНЫН
ЖАНА МАЗМУНУНУН АЙРЫМ МАСЕЛЕЛЕРИ**

А.Ф. Валимамедов

Аннотация. Макалада курулушка үлүштүк катышуу келишими анын укуктук табиятынын жана келишимдин формасына жана мазмунуна Кыргыз Республикасынын мыйзамдарында, анын ичинде өнүктүрүү ишканаларынын ишин жөнгө салуу чөйрөсүндө коюлган талаптардын көз карашынан каралат. Автор жеке ченемдик укуктук актыларга талдоо жүргүзгөн, анын натыйжасында кыймылсыз мүлктү курууда келип чыккан мамилелерди жөнгө салуудагы айрым кемчиликтерди аныктаган. Мындай боштуктар негизинен ар кандай юридикалык күчтөгү ченемдик укуктук актылардын ченемдеринин чачыранды болушуна, ошондой эле курулушка үлүштүк салымдардан келип чыккан мамилелердин укуктук табиятын чечмелөөгө бирдиктүү мамиленин жоктугуна байланыштуу. Түзүлгөн келишимдер кабыл алынган милдеттенмелердин аткарылышына кепилдик бербеген укук колдонуу практикасынын терс мисалдары кырдаалды курчутат. Автор каралып жаткан институттун укуктук жөнгө салынышын өркүндөтүү боюнча иштин алкагында мыйзам чыгаруучунун алдында турган негизги милдеттерди баяндайт.

Түйүндүү сөздөр: келишим; үлүштүк катышуу; курулуш; иштеп чыгуучу; кардар; курулуш объектиси; маанилүү шарттар.

**SOME ISSUES OF THE FORM AND CONTENT
OF THE EQUITY PARTICIPATION AGREEMENT IN CONSTRUCTION
UNDER THE LEGISLATION OF THE KYRGYZ REPUBLIC**

A.F. Valimamedov

Abstract. The author examines the equity participation agreement in construction from the standpoint of its legal nature and the requirements for the form and content of the agreement that are presented by the legislation of the Kyrgyz Republic, including in the area of regulating the activities of construction companies. The author analyzed individual regulations, as a result of which some gaps in the regulation of relations arising during the construction of real estate were identified. In many ways, such gaps are due to the dispersion of norms across regulations of varying legal force, as well as the lack of a unified approach to interpreting the legal nature of relations arising in connection with the payment of equity contributions to construction. The situation is aggravated by negative examples of law enforcement practice, when the concluded agreements do not guarantee the fulfillment of the obligations assumed. The author formulates the main tasks facing the legislator in the framework of the work to improve the legal regulation of the institution in question.

Keywords: agreement; shared participation; construction; developer; customer; construction object; essential conditions.

Договор долевого участия в строительстве на сегодняшний день представляет собой один из наиболее распространенных в практике деятельности строительных компаний договоров, при этом законодательно отсутствует какой-либо однозначный подход к пониманию правовой природы данного договора, а также тех требований, которым он должен соответствовать по форме и содержанию.

Строительный подъем, который переживает страна в настоящее время, вызвал многочисленные сложности, связанные с отсутствием законодательной и правовой основы договоров рассматриваемого типа. Это вызывает проблемы как на стадии заключения, так и исполнения договоров. В 2023 г. законодатель сделал попытку обобщить правоприменительную практику и утвердил Положение о порядке и условиях привлечения финансовых средств физических или юридических лиц в строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, в котором предусмотрел определенные требования к форме и содержанию договора долевого участия.

Однако при обращении к вышеуказанному положению возникает достаточно много вопросов.

Так, пункт 2 указанного положения в основных используемых понятиях предлагает следующее определение: “договора, заключаемые

на предмет объекта строительства (далее – договор) – договора, заключаемые в письменной форме между заказчиком (застройщиком) и физическим или юридическим лицом в виде:

- предварительного договора на этапе строительства объекта строительства и в последствии заключаемый в виде основного договора о продаже предмета объекта строительства в собственность клиенту после завершения строительных работ объекта строительства, сдачи в эксплуатацию объекта строительства и оформления его в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними;
- или в иных формах договоров, заключаемые на предмет объекта строительства в соответствии с гражданским законодательством Кыргызской Республики” [1].

Мы не будем останавливаться на подробном анализе вышеуказанной нормы, которая очевидно содержит некоторые грамматические, синтаксические ошибки и с точки зрения юридической техники является не совсем корректной. Остановимся на основной мысли, которую пытался донести законодатель: отношения между застройщиком и третьим лицом могут быть построены на базе предварительного договора купли-продажи либо иного договора, под которым, в том числе, может пониматься договор

долевого строительства. Безусловно, неточной является ссылка на то, что иные формы договоров предусматриваются гражданским законодательством, поскольку как раз таки гражданское законодательство не содержит никаких норм, посвященных регулированию рассматриваемой группы отношений.

В пункте 20 рассматриваемого положения указано, что “заказчик (застройщик) вправе заключать договора с клиентами на привлечение денежных средств” [1]. Буквальное толкование этой нормы позволяет заявить о том, что отношения между застройщиком и клиентом, по сути, опосредуются инвестиционным договором, ведь именно инвестиционный договор предполагает привлечение денежных средств для достижения инвестиционного результата. Но дальнейшие нормы, раскрывающие содержание указанных договоров, сформулированы таким образом, что становится очевидным, речь не может идти об инвестиционном договоре, хотя и не понятно, по какой причине.

Пункт 21 предусматривает требования к форме договоров и устанавливает, что “договор заключается в письменной форме, должен пройти государственную регистрацию в уполномоченном государственном органе в сфере регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” [1]. В данном пункте ничего не говорится о нотариальном удостоверении, и здесь мы усматриваем прямую коллизию.

Интересным представляется содержание пункта 22 рассматриваемого положения, которым определяются существенные условия договоров между застройщиком и клиентом. К ним относятся следующие:

- 1) сведения об объекте строительства в соответствии с проектом строительства, подлежащего строительству и передаче клиенту конкретного предмета объекта строительства (адрес, номер жилого или нежилого помещения), с указанием особенностей строительства, площади, характеристики предмета объекта строительства и сведений о полном или частичном выполнении отделочных работ;
- 2) реквизиты банка и номер банковского счета заказчика (застройщика);

- 3) срок исполнения обязательств по договору;
- 4) стоимость предмета объекта строительства;
- 5) размер, график, перечисления клиентом денежных средств или внесения наличных денежных средств на банковский счет заказчика (застройщика);
- 6) гарантийный срок эксплуатации объекта строительства;
- 7) права и обязанности сторон;
- 8) порядок изменения условий договора;
- 9) порядок приемки-передачи предмета объекта строительства;
- 10) срок ввода в эксплуатацию объекта строительства;
- 11) обязательство заказчика (застройщика) передать клиентам право собственности на предмет объекта строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям нормативных технических документов, проекта объекта строительства и иной документации;
- 12) основания расторжения договора до истечения установленного договором срока его исполнения;
- 13) порядок возврата денежных средств клиентам в случае неисполнения обязательств или расторжения договора до истечения установленного договором срока его исполнения (отказа одной из сторон от исполнения договора);
- 14) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору;
- 15) форс-мажорные обстоятельства.

Нужно отметить, что большинство из перечисленных условий не являются существенными по определению, ведь существенными условиями признаются те, без согласования которых договор признается незаключенным [2]. Однако такие условия, как форс-мажорные обстоятельства, ответственность сторон, основания досрочного расторжения договора, права и обязанности сторон, порядок изменения условий договора существенными быть не могут, это обычные для любого типа договоров условия. Отметим, что без согласования вышеуказанных условий договор не пострадает, поскольку в общей части Гражданского кодекса

Кыргызской Республики можно найти нормы, описывающие все вышеперечисленные аспекты договорных отношений, а права и обязанности сторон прямо вытекают из предмета [3]. С учетом того, что нормативный акт не устанавливает пределы, в которых должны быть сформулированы те или иные положения, законодательные требования о том, что указанные положения должны быть включены в качестве существенных условий договора выглядят несколько необоснованными. Отметим, что поскольку ни в одном нормативном правовом акте нет описания самой договорной конструкции, вопрос о том, каким образом должны прописываться в договоре вышеуказанные условия, остается открытым.

Что касается такого условия, как банковские реквизиты застройщика, то очевидно, что такая информация к условиям договора вообще не относится и согласованию не подлежит.

В целом, резюмируя анализ норм, содержащихся в указанном положении, можно сделать вывод о том, что представленная модель правового регулирования договорных отношений в области строительства объектов недвижимости является не совсем удовлетворительной по следующим причинам:

- отсутствие ясного подхода к наименованию и форме договора, опосредующего соответствующие отношения;
- использование терминов и конструкций, не соответствующих вышестоящим по юридической силе нормативным правовым актам, приводящее к коллизиям;
- некорректная интерпретация подхода к определению существенных условий договора как основного элемента его содержания;
- отсутствие императивных норм, которые позволили бы более четко определить законодательные требования именно к существу договорного обязательства.

Также хотелось бы обратить внимание на следующий недостаток, допущенный при регулировании договорной формы отношений между застройщиком и третьим лицом: под клиентом понимаются как физические, так и юридические лица, между тем, следует отметить, что физические лица, приобретающие

имущественное право на возводимый объект недвижимости, и коммерческие юридические лица, финансирующие строительство, – это, безусловно, две совершенно различные по правовому статусу и правовому положению категории субъектов. Если договор между застройщиком и физическим лицом требует определенной доли вмешательства государства и усиления государственного регулирования, то в случае с юридическим лицом стороны должны быть более свободны в определении условий, на которых они готовы сотрудничать.

Таким образом, анализ законодательства в области договорных отношений, связывающих девелоперскую компанию (заказчика) и третье лицо, вкладывающее денежные средства в строительство, показывает наличие следующих нерешенных вопросов:

- каково наименование договора, опосредующего такие отношения, следует ли предусмотреть единственно возможные вид и форму договора, либо их может быть несколько;
- какой нормативный правовой акт регламентирует требования к таким договорам, в том числе, императивного характера;
- как следует разрешать коллизии между нормативными правовыми актами в части, касающейся формы и содержания договоров;
- какова правовая природа договора долевого строительства, является ли он предварительным, обязательным или каким-либо еще из вариаций, предусмотренных гражданским законодательством;
- какой отрасли права принадлежат договоры, опосредующие взаимоотношения между девелоперской компанией и третьим лицом, инвестирующим денежные средства;
- имеется ли необходимость в разграничении так называемых клиентов на физических лиц, приобретающих жилье, и юридических лиц, использующих девелопмент как форму инвестиций, и если да, то какими отраслями права должны быть урегулированы соответствующие отношения;
- какие условия следует отнести к существенным и обычным для договоров соответствующего вида.

Однозначных ответов на все вышеуказанные вопросы нет, исходя из имеющегося уровня

правового регулирования, полагаем, что без масштабного пересмотра законодательного подхода поиск и формулирование таких ответов будет невозможно.

Резюмируя вышеизложенное, отметим следующие выводы:

- правовое регулирование договорных отношений, опосредующих девелоперскую деятельность в Кыргызстане, является хаотичным и неоднозначным, наблюдаются множественные коллизии нормативных правовых актов, отсутствует единообразная терминология и подход к определению правовой природы соответствующих договоров;
- нормативно-правовая база нуждается в совершенствовании, при этом необходимо определить базовые понятия и императивные рамки, в которых будет выстроена адекватная сложившейся практике нормативная основа.

Поступила: 15.01.2025;

рецензирована: 29.01.2025; принята: 31.01.2025.

Литература

1. Положение о порядке и условиях привлечения финансовых средств физических или юридических лиц в строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Утверждено постановлением Кабинета Министров Кыргызской Республики от 21 ноября 2023 года № 614 // Приложение к газете “Эркин Тоо” Нормативные акты Правительства Кыргызской Республики от 30 ноября 2023 года № 21-22 (690-691).
2. *Груздев В.В.* Существенные условия договора и последствия их несогласования сторонами / В.В. Груздев // Журнал российского права. 2019. № 10. С. 86–97.
3. Гражданский кодекс Кыргызской Республики, часть 1 от 8 мая 1996 года № 15 // Ведомости Жогорку Кенеша Кыргызской Республики. 1996. № 6. Ст. 80.