

ЧАСТНО-ПРАВОВЫЕ (ЦИВИЛИСТИЧЕСКИЕ) НАУКИ

PRIVATE LEGAL (CIVIL) SCIENCES

НАУЧНАЯ СТАТЬЯ

УДК 347.45/.47

Дата поступления: 15.02.2023
рецензирования: 19.04.2023
принятия: 27.06.2023

Денис А. Лобачев

Самарский национальный исследовательский университет имени академика С.П. Королева, г. Самара, Российская Федерация

Практика расторжения договоров участия в долевом строительстве в связи с существенным изменением обстоятельств

Аннотация: в пунктах 1, 1.1 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» прямо оговорены случаи, когда участник долевого строительства имеет право отказаться от договора или потребовать его расторжения в суде. Данные случаи сопряжены в основном с ненадлежащим исполнением обязательств застройщиком. Но кроме специальных случаев указанный закон предусматривает возможность расторжения договора при наличии иных установленных федеральным законом или договором оснований. Одно из таких оснований предусмотрено в статье 451 Гражданского кодекса Российской Федерации, в которой идет речь об изменении и расторжении договора в связи с существенным изменением обстоятельств. Актуальность исследуемого вопроса продиктована тем, что само основание в виде существенного изменения обстоятельств не обладает однозначными для понимания и применения законодательными признаками. Указанная ситуация изначально создает условия для широты и разнообразия правоприменительного усмотрения. Интерес к данному основанию расторжения договоров также отчасти обусловлен изменившимся отношением в практике к ранее презюмируемому праву участников долевого строительства отказаться от исполнения договора в любой момент на основании Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей». В статье сделан вывод, что по своей природе существенное изменение обстоятельств связано с явлениями и событиями внешнего порядка, которые оказывают влияние на исполнение договора участия в долевом строительстве, но не являются непосредственно следствием действий сторон по исполнению договора. Обстоятельство, измененное нарушением договорных обязательств стороной сделки, имеет иной характер, чем события, о которых идет речь в статье 451 ГК. Основной причиной отказа в удовлетворении требований о расторжении договоров участия в долевом строительстве является вывод, что участник долевого строительства в момент заключения договора мог предвидеть существенное изменение обстоятельств. При этом, оценивая наличие данного критерия, необходимо исходить не просто из гипотетической возможности предвидеть изменение обстоятельств, а учитывать конкретные условия, в том числе имеющиеся опыт и знания, опираясь на которые истец, проявив добросовестность, должную внимательность и осмотрительность, мог здраво предвидеть изменение обстоятельств.

Ключевые слова: расторжение договора участия в долевом строительстве; существенное изменение обстоятельств; ухудшение материального положения; прекращение обязательств; расторжение договора с застройщиком; внесение изменений в проектную декларацию.

Конфликт интересов: автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

Цитирование: Лобачев, Денис А. 2023. “Практика расторжения договоров участия в долевом строительстве в связи с существенным изменением обстоятельств”. *Юридический аналитический журнал Juridical Analytical Journal* 18 (2): 13–20. <http://doi.org/10.18287/1810-4088-2023-18-2-13-20>.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

© Денис А. Лобачев, 2023

Денис А. Лобачев, кандидат юридических наук, доцент кафедры уголовного процесса и криминалистики, Самарский национальный исследовательский университет имени академика С.П. Королева, 443086, Российская Федерация, г. Самара, Московское шоссе, 34.

e-mail: lobachev.da@ssau.ru

SCIENTIFIC ARTICLE

Submitted: 15.02.2023

Revised: 19.04.2023

Accepted: 27.06.2023

Denis A. Lobachev Samara National Research University, Samara, Russian Federation**Practice of termination of contracts of participation in shared-equity construction due to a significant change in circumstances**

Abstract: paragraphs 1, 1.1 of Article 9 of Federal Law № 214-FZ as of December 30, 2004 “On Participation in the Shared Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate Objects and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation” explicitly specify cases when a participant in shared construction has the right to withdraw from the contract or demand its termination in court. These cases are mainly associated with improper fulfillment of obligations by the developer. But except in special cases, the said law provides for the possibility of termination of the contract in the presence of other grounds established by federal law or contract. One of these grounds is provided for in Article 451 of the Civil Code of the Russian Federation, which deals with the amendment and termination of the contract in connection with a significant change in circumstances. The relevance of the issue under study is dictated by the fact that the very basis in the form of a significant change in circumstances does not have unambiguous legislative signs for understanding and application. This situation initially creates conditions for the breadth and diversity of law enforcement discretion. The interest in this ground for termination of contracts is also partly dictated by the changed attitude in practice to the previously presumed right of participants in shared-equity construction to refuse to perform the contract at any time on the basis of the Law of the Russian Federation dated 07.02.1992 № 2300-1 “On Consumer Protection”. The article concludes that by its nature, a significant change in circumstances is associated with phenomena and events of an external order that affect the execution of the contract of participation in shared construction, but are not directly a consequence of the actions of the parties to fulfill the contract. The circumstance modified by the breach of contractual obligations by the party to the transaction has a different character than the events referred to in Article 451 of the Civil Code. The main reason for the refusal to satisfy the requirements for the termination of contracts of participation in shared construction is the conclusion that the participant of shared construction at the time of conclusion of the contract could foresee a significant change in circumstances. At the same time, assessing the presence of this criterion, it is necessary to proceed not just from a hypothetical possibility to foresee a change in circumstances, but to take into account specific conditions, including existing experience and knowledge, based on which, the plaintiff, having shown good faith, due care and prudence, could reasonably foresee a change in circumstances.

Key word: termination of the contract of participation in shared-equity construction; significant change in circumstances; deterioration of the financial situation; termination of obligations; termination of the contract with the developer; amendments to the project declaration.

Conflict of interest: the author declared that there is no conflict of interest.

Citation: Lobachev, Denis A. 2023. “Practice of termination of contracts of participation in shared-equity construction due to a significant change in circumstances”. *Juridical Analytical Journal* 18 (2): 13–20. <http://doi.org/10.18287/1810-4088-2023-18-2-13-20>. (In Russian)

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

© Denis A. Lobachev, 2023

Denis A. Lobachev, Candidate of Legal Sciences, associate professor of the Department of Criminal Procedure and Forensic Science, Samara National Research University, 34, Moskovskoye shosse, Samara, 443086, Russian Federation.

e-mail: lobachev.d@ssau.ru

Введение

Не все участники долевого строительства, вступившие в отношения с застройщиком и принявшие на себя обязательство оплатить обусловленную договором участия в долевом строительстве цену, готовы в последующем исполнять договор. Напротив, в отдельных случаях у них возникает интерес до ввода объекта в эксплуатацию прекратить отношения по строительству объекта и вернуть оплаченные денежные средства. Указанный интерес может быть обусловлен как действиями застройщика, так и неготовностью самого участника продолжать исполнять принятые на себя обязательства по договору, например вследствие ухудшения материального положения.

В пунктах 1, 1.1 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»¹ (далее – Закон об участии в долевом строительстве) прямо оговорены случаи, когда участник долевого строительства (далее по тексту – участник) имеет право отказаться от договора или потребовать его расторжения в суде. Данные случаи в основном сопряжены с ненадлежащим исполнением договорных обязательств застройщиком. Но кроме специальных случаев указанный закон предусматривает возможность расторжения договора при наличии иных установленных федеральным законом или договором оснований. Одно из таких оснований предусмотрено в статье 451 Гражданского кодекса Российской Федерации² (далее – ГК), в которой идет речь об изменении и расторжении договора в связи с существенным изменением обстоятельств. Справедливо отмечено, что в некоторых случаях обстоятельства могут измениться с момента заключения договора до такой степени, что стороны, будучи осведомленными о возможности их наступления, никогда бы не совершили подобную сделку или сделку на таких условиях. И тогда на авансцену выходит институт существенного изменения обстоятельств (Громов 2022, 18). Исполнить договорные обязательства при

таких условиях в принципе возможно, но это приведет к настолько разорительным последствиям для стороны, что теряется сам смысл вступления в договорные отношения, которые должны быть по общему правилу взаимовыгодными (Соменков 2010, 53). Справедливо отмечено, что возникновение существенных затруднений при исполнении договора разрушает его экономическую основу – баланс интересов сторон. В такой ситуации стороны нуждаются в максимально возможной правовой поддержке (Рогова 2013, 19–24).

В практике последних лет появилось достаточное количество судебных дел, в которых суды дают оценку возможности расторжения договора участия в долевом строительстве на основании заявленного истцом довода о существенном изменении обстоятельств. Ее анализ свидетельствует об отсутствии единого подхода в решении данного вопроса. Актуальность исследуемого вопроса продиктована тем, что само основание в виде существенного изменения обстоятельств не обладает однозначными для понимания и применения законодательными признаками. Указанная ситуация изначально создает условия для широты и разнообразия правоприменительного усмотрения. Интерес к данному основанию расторжения договоров также отчасти обусловлен изменившимся подходом в судебной практике к праву участника долевого строительства в любой момент отказаться от исполнения договора. Так, до определения Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 24.07.2018 № 4-КГ18-43³ презюмировалась возможность физического лица, который заключил договор в личных (не предпринимательских) целях, отказаться от исполнения договора в любое время, оплатив застройщику фактически понесенные им расходы, связанные с исполнением обязательств по данному договору, то есть воспользоваться статьей 32 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»⁴ (далее – Закон о защите прав потребителей). Упомянутое определение изменило коренным образом отношение к данному вопросу. В настоящее время практика преимущественно

¹ Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». *КонсультантПлюс*. Дата обращения 22.03.2023. <http://www.consultant.ru>.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ. *КонсультантПлюс*. Дата обращения 22.03.2023. <http://www.consultant.ru>.

³ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 24.07.2018 № 4-КГ18-43. Дата обращения 20.06.2023. *КонсультантПлюс*. <http://www.consultant.ru>. Здесь и далее ссылки на акты органов судебной власти приводятся из Справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

⁴ Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей». *КонсультантПлюс*. Дата обращения 20.03.2023. <http://www.consultant.ru>.

исходит из невозможности применения статьи 32 Закона о защите прав потребителей в силу того, что отношения с участием потребителей в сфере долевого участия в строительстве регулируются специальным законом, в котором не предусмотрено права лица на односторонний отказ от договора при отсутствии нарушений обязательств со стороны застройщика. В соответствии с пунктом 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»⁵ Закон о защите прав потребителей не может применяться в части, урегулированной специальным законом⁶. При этом очевидно, что расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств не может использоваться в качестве альтернативного способа реализации права потребителя отказаться от договора участия в долевом строительстве в любое время.

Ход исследования

В силу пункта 1 статьи 451 ГК существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Таким образом, для расторжения или изменения договора участия в долевом строительстве необходимо установить: а) обстоятельства, которые определяли возможность сторон на момент заключения договора исполнять его условия; б) факт изменения обстоятельств и суще-

ственный характер их изменения, который бы свидетельствовал о том, что при измененных обстоятельствах стороны, либо воздержались от заключения договора либо заключили договор, но на иных условиях; в) невозможность разумно предвидеть изменение указанных обстоятельств (то есть стороны при заключении договора полагали, что данное изменение не произойдет).

Исходя из пункта 2 статьи 451 ГК, договор может быть расторгнут, а по основаниям, предусмотренным пунктом 4 данной статьи, изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий:

1) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;

3) исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;

4) из обычаев или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

Согласно позиции Президиума ВАС РФ, в силу статьи 451 ГК договор может быть расторгнут судом в случае существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, при одновременном наличии перечисленных в пункте 2 этой статьи условий⁷.

Анализируя пункт 2 статьи 451 ГК, хотелось бы обратить внимание на то, что подпункт 3 в силу своего содержания имеет отношение лишь к требованию об изменении договора. В связи с этим неясно каким образом возможно установить все указанные условия применительно к ситуации, когда истец заявляет требование о расторжении договора. Поэтому полагаем, что данный подпункт требует уточнения путем изложения его в следующем виде: «3) исполнение договора либо исполнение договора без изменения его условий...».

⁵ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей». *КонсультантПлюс*. Дата обращения 20.06.2023. <http://www.consultant.ru>.

⁶ Кроме того, полагаем, что право физического лица на отказ от договора, не обусловленное поведением застройщика, потенциально создает угрозу нарушения прав других участников долевого строительства в случае, если застройщик возводит объект с привлечением кредитных (заемных) средств банка. Невыполнение застройщиком в рамках кредитного соглашения обязательств по обеспечению необходимых темпов отчуждения объектов долевого строительства и, соответственно, должного объема привлечения денежных средств на счета эскроу порождает риск прекращения финансирования строительства объекта со стороны кредитной организации и, как следствие, риск приостановления строительства объекта в целом.

⁷ Постановление Президиума ВАС РФ от 21.01.1997 № 2267/96 по делу № 83/5.

Правовой институт существенного изменения обстоятельств является предметом многих научных изысканий. В рамках данной статьи остановимся на отдельных базовых теоретических выводах, которые, как представляется, являются основой для анализа примеров из практики, в частности связанной с расторжением договоров участия в долевом строительстве.

В статье 451 ГК не раскрывается природа обстоятельств, существенное изменение которых требуется установить. При этом автор полагает, что в контексте данной нормы речь идет об обстоятельствах, имеющих внешний характер, то есть о событиях, не являющихся прямым следствием ненадлежащего исполнения сторонами условий договора. Данная логика основана на том, что само по себе существенное нарушение условий договора стороной сделки является самостоятельным основанием для расторжения договора (пункт 2 статьи 450 ГК). Поэтому очевидно, что в статье 451 ГК имеются в виду иные обстоятельства, которые учитываются сторонами при заключении договора, так как они определяют экономический интерес участников сделки и возможность ее исполнения, но не являются результатом исполнения обязательств. По своей сути предполагается, что изменение обстоятельств не зависит ни от одной из сторон договора, но в отдельных случаях может быть связанным с действием/бездействием одной из них. При этом в первом случае указанное обстоятельство может выступать, кроме основания для расторжения договора в силу статьи 451 ГК, также основанием для прекращения обязательств в силу невозможности их исполнения (статья 416 ГК) или освободить от ответственности вследствие своей непреодолимой силы (пункт 3 статьи 401 ГК). Но воспользоваться способами защиты, предусмотренными статьей 451 ГК, возможно, если чрезвычайное и непредотвратимое препятствие привело лишь к существенным затруднениям, а не к невозможности исполнения обязательств (Громов 2022, 19), которое предполагается при применении статей 416 и 401 ГК.

Не всегда область применения доктрины существенного изменения обстоятельств связана с какими-либо глобальными событиями. Более того, не всегда реализация способов защиты, предусмотренных ст. 451 ГК, требует, чтобы обстоятельства приводили к значительной диспропорции встречных предоставлений сторон. В ряде случаев обстоятельство может носить значительный характер для конкретного правоотношения и, например, привести к невозмож-

ности достижения той цели, ради которой возникло обязательство (Громов 2022, 20).

Основной критерий, который, как правило, лежит в основании отказа в удовлетворении требований о расторжении договора в силу статьи 451 ГК, состоит в том, что обстоятельство могло быть предвидимо сторонами при заключении сделки. Но следование лишь одному критерию предвидимости есть тупиковый путь. «Предвидеть» можно практически все, даже то, что метеорит упадет, так как они периодически падают. Речь о том, что предвидимые риски должны укладываться в допустимые «размеры» волеизъявления на заключение сделки. Например, сторона допускает, что цена может колебаться из-за валютных курсов в каких-то пределах, которые укладываются в приемлемые для нее рамки. И исходя из допустимых для нее пределов изменений, она соглашается заключить сделку. Лицо, находясь в здравом уме и доброй памяти, не будет заключать сделку, которая не просто не выгодна, а ставит крест на всем его существовании (Нам 2019, 143). В дополнение к данному справедливому мнению хотелось бы отметить, что законодатель в норме указывает не просто о предвидении, а о разумном предвидении изменения обстоятельств. Действовать и принимать решения разумно предполагает проявлять достаточную рассудительность, руководствоваться требованиями здравого смысла, не противореча ему (Евгеньева, 1999). Таким образом, при оценке критерия разумного предвидения существенного изменения обстоятельств необходимо исходить не просто из гипотетической возможности их изменения, а учитывать, конкретные доказательства, опираясь на которые сторона сделки, проявив должную внимательность, добросовестность и осмотрительность, могла здраво предвидеть (не предвидеть) изменение обстоятельств. Данный вывод находит свое отражение и в отдельных судебных актах, о чем свидетельствует следующий аргумент судов: «истец, действуя разумно и добросовестно, не имел реальной возможности выявить наличие данных обстоятельств на момент заключения договора»⁸.

Практику судов общей юрисдикции по делам о расторжении договоров участия в долевом строительстве, инициированным гражданами в связи с существенным изменением обстоятельств, нельзя назвать стабильной и предсказуемой. Анализ показал, что единого подхода

⁸ Заочное решение Раменского городского суда Московской области от 07.04.2021 по делу № 2-2056/2021.

к пониманию условий расторжения договора в данной ситуации нет. Прослеживается проблема обоснования того, почему в одной ситуации изменившееся обстоятельство может являться основанием для прекращения договорных отношений, а в другой – нет.

Преимущественно практика идет по пути отказа в удовлетворении требований о расторжении договоров на основании существенного изменения обстоятельств. Не стала исключением и сфера отношений, связанных с участием в долевом строительстве. Приведем ряд ситуаций, когда суд не усмотрел возможности расторгнуть договор в связи с существенным изменением обстоятельств:

– ухудшение материального положения участника долевого строительства или членов его семьи. Суды мотивируют свое решение следующим образом. Факт уменьшения дохода не является обстоятельством, препятствующим исполнению договора долевого участия в строительстве, поэтому, заключая договор, участник долевого строительства должен действовать добросовестно и разумно, проявить определенную предусмотрительность, уяснить для себя смысл и значение совершаемых юридически значимых действий, сопоставить их со своими возможностями, в том числе предусмотреть риски наступления негативных материальных последствий в связи с возможным изменением своего материального положения⁹;

– изменение застройщиком цен реализуемых квартир по сравнению с моментом заключения договора с истцом. В одном из дел истец настаивал на расторжении договора, аргументируя свои требования тем, что застройщик после совершения с ним сделки предлагал к продаже квартиры со скидкой в 15 % от цен, действовавших на момент заключения договора с истцом. Суд отказал в применении статьи 451 ГК, указав, что колебание цен на рынке недвижимости не признается обстоятельством, которое стороны не могли предвидеть в момент заключения договора участия в долевом строительстве¹⁰;

– уточнение площади помещения в результате его обмера по сравнению с данными,

внесенными в условия договора участия в долевом строительстве¹¹;

– прохождение через помещение не оговоренных в договоре участия в долевом строительстве инженерных сетей общего пользования¹²;

– изменение этажности дома и назначения помещений последнего этажа с нежилых на жилые¹³.

– падение курса рубля и увеличение процентных ставок по кредитам¹⁴.

Анализ судебных актов свидетельствует о том, что основной причиной отказа в удовлетворении требований является возможность предвидения истцом (участником долевого строительства) изменения обстоятельств в момент заключения договора. Вместе с этим полагаем необходимым предостеречь практику от формирования неких шаблонов, когда сложившийся подход безоговорочно применяется ко всем абсолютно ситуациям, без учета их особенностей. В частности, действительно в подавляющем числе случаев ухудшение материального положения – это предсказуемое обстоятельство. Но даже это очевидное правило может иметь иной аспект с учетом индивидуальной ситуации. Так, полагаем, что договор участия в долевом строительстве может быть расторгнут по основанию, предусмотренному в статье 451 ГК, например, если трудовые возможности лица существенным образом изменились в связи с ликвидацией организации, которую истец не мог разумно предвидеть (работая, например, в бюджетном учреждении, вероятность прекращения деятельности которого хоть и существует, но ее степень крайне мала, что дает право добросовестно считать, что оно не произойдет), а также если лицо не могло преодолеть причины, вызвавшие обстоятельство (на протяжении длительного времени гражданин не мог трудоустроиться в связи с наличием у него невостребованной специальности).

Другой причиной отказа в удовлетворении исковых требований является ошибочная оценка ситуаций, вызванных ненадлежащим исполнением обязательств по договору застройщиком (повлекших, например, изменение характеристик возведенного объекта и входящих в его

⁹ Решение Мещанского районного суда города Москвы от 03.04.2023 по делу № 2-11/2023; Решение Савеловского районного суда города Москвы от 04.05.2023 по делу № 2-4453/2023; Решение Василеостровского районного суда города Санкт-Петербурга от 25.12.2020 № 2-2895/2020.

¹⁰ Решение Одинцовского городского суда Московской области от 20.02.2023 № 2-2434/2023.

¹¹ Апелляционное определение Московского городского суда от 16.05.2013 по делу № 11-12400.

¹² Апелляционное определение Самарского областного суда от 25.04.2018 по делу № 33-5093/2018.

¹³ Постановление Президиума Смоленского областного суда от 28.02.2018 № 44г-8/2018.

¹⁴ Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 15.03.2023 № 33-5779/2023.

состав помещений по сравнению с условиями договора участия в долевом строительстве), в качестве существенно изменившихся обстоятельств, предусмотренных статьей 451 ГК. Как было отмечено выше, в данной статье идет речь только об обстоятельствах, имеющих внешний характер, непосредственно не связанный с действиями по исполнению договора. В указанных случаях договор может быть расторгнут, но по иным основаниям, в частности предусмотренным Законом о долевом участии в строительстве, а также ГК, в частности в связи с существенным нарушением условий договора.

Отметим, что при отсутствии права участника долевого строительства отказаться в одностороннем порядке от договора необходимо обращать внимание на недопущение расторжения договора на основании произвольного волеизъявления физического лица под видом существенного изменения обстоятельств, поскольку подобные требования являются заведомо недобросовестным осуществлением прав (злоупотреблением правом).

В качестве положительной практики расторжения договоров участия в долевом строительстве в связи с существенным изменением обстоятельств отметим следующие случаи:

– продление срока строительства и передачи объекта, внесение сведений об этом в проектную декларацию. Суды указывают на то, что проектная декларация застройщика, размещенная в сети Интернет, является официальным документом, одностороннее внесение изменений в который в части, касающейся изменения такого существенного для участника долевого строительства условия договора, как срок окончания строительства, влечет за собой право участника долевого строительства на одностороннее расторжение договора участия в долевом строительстве в связи с существенным изменением обстоятельств¹⁵;

– исключение органами власти объекта из муниципальной программы строительства¹⁶;

– изменение площади объекта строительства на 39% в сторону уменьшения¹⁷;

– признание разрешения на строительство незаконным¹⁸;

¹⁵ Определение Верховного Суда РФ от 14 августа 2018 г. № 78-КГ18-33; Решение Всеволожского городского суда Ленинградской области от 12.04.2021 № 2-2506/2021(2-9365/2020).

¹⁶ Апелляционное определение Московского городского суда от 28.06.2016 по делу № 33-24738/2016.

¹⁷ Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 14.12.2021 по делу № 88-29151/2021.

¹⁸ Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 19.02.2020 по делу № 88-2513/2020.

– техническая ошибка при составлении договора участия в долевом строительстве, выраженная в том, что согласно проектной документации система отопления в нежилом помещении предусматривалась от электрических конвекторов, а в описании договора была предусмотрена от газового котла (суд указал, что, вступая в договорные отношения с ответчиком, застройщик исходил из того, что такого изменения обстоятельств, а именно наличия технической описки в договоре относительно системы отопления, не произойдет¹⁹).

Заключение

В судебной практике не сформировано единого понимания и логики применения статьи 451 ГК в сфере участия в долевом строительстве. К сожалению, в подавляющем числе проанализированных решений не приводится аргументов и доказательств, на основании которых возможно было бы убедиться в наличии всех обязательных условий для расторжения договора, предусмотренных пунктом 2 статьи 451 ГК. Отсутствие соответствующей мотивации оставляет открытым вопрос, почему, например, ухудшение материального положения истца, как правило, является обстоятельством, которое можно предвидеть, а перенос срока ввода дома в эксплуатацию – нет. В практике не учитывается критерий опыта и знаний, определяющий возможность участника долевого строительства разумно предвидеть существенное изменение того или иного обстоятельства. Вполне очевидно, что сфера долевого строительства для большей части граждан не является предпринимательской средой, поэтому далеко не все риски, очевидные для лиц, осуществляющих профессиональную коммерческую деятельность, будут прогнозируемы для лиц, вступающих в гражданско-правовые отношения исключительно в целях удовлетворения личных и семейных интересов. В связи с этим полностью разделяем мнение в науке о том, что судам необходимо изучать статус субъекта правоотношений (Очхаев 2017, 56). В этом плане также заслуживает внимания озвученное в теории предложение о введении частных норм, конкретизирующих понятие «существенное изменение обстоятельств» применительно к тем или иным типам договоров (Пьянкова 2011, 21). Однако полагаем, что данное предложение может быть реализовано сторонами сделки самостоятельно, в диспозитивном порядке, в рамках

¹⁹ Заочное решение Пролетарского районного суда города Твери от 31.05.2018 по делу № 2-713/2018.

конкретного договора. В данном случае закон не ограничивает свободу договора, более того, статья 451 ГК прямо разрешает предусмотреть иное правило, чем указано в законе.

По своей природе существенное изменение обстоятельств предполагает возникновение событий внешнего порядка, которые влияют на исполнение договора, но не являются результатом действий стороны по его исполнению. Поэтому, например, превышение допустимого предела изменений общей пло-

щади помещения, произошедшее вследствие ненадлежащего исполнения застройщиком принятого на себя обязательства, не может рассматриваться в качестве существенного изменения обстоятельств в понимании статьи 451 ГК. Нарушение существенных условий договора не следует подменять существенным изменением обстоятельств, так как они представляют собой разные основания для расторжения договора участия в долевом строительстве.

Библиография

Громов, Андрей А. 2022. “Существенное изменение обстоятельств как основание для изменения или расторжения договора”. *Закон* 2: 18–27. <https://elibrary.ru/item.asp?id=48034894>, <https://elibrary.ru/hotnyf>.

Нам, Кирилл В. 2019. “Статья 451 ГК РФ и доктрина существенного изменения обстоятельств”. *Вестник гражданского права* 19(6): 137–154. <https://doi.org/10.24031/1992-2043-2019-19-6-137-154>, <https://elibrary.ru/xgroaa>.

Очхаев, Тимур Г. 2017. *Изменение и расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств*. Москва: Статут.

Пьянкова, Анастасия Ф. 2011. “Существенное изменение обстоятельств как основание изменения и расторжения договора в российском и зарубежном праве”. *Бюллетень нотариальной практики* 2: 20–22. <https://elibrary.ru/item.asp?id=16359566>, <https://elibrary.ru/ntzxtk>.

Рогова, Юлия В. 2013. “Практика применения института существенного изменения обстоятельств в условиях нестабильности экономических отношений”. *Право и экономика* 1: 19–24. https://www.jusinf.ru/internet_mag/article2470/?ysclid=lu14broxs8644040044.

Соменков, Семен А. 2010. “Прекращение договорных обязательств в связи с существенным изменением обстоятельств”. *Законы России: опыт, анализ, практика* 12: 52–58. <https://elibrary.ru/item.asp?id=15550804>, <https://elibrary.ru/nhtml>.

Словарь русского языка: в 4 т. / РАН, Институт лингвистических исследований. Под ред. А.П. Евгеньевой. 1999. Москва.

References

Evgenieva A.P. (Ed.) 1999. *Dictionary of the Russian language*: in 4 vols. Moscow. (In Russian).

Gromov, Andrei A. 2022. “Material change of circumstances as a basis for contract alteration or termination”. *Zakon = Statute* 2: 18–27. <https://elibrary.ru/item.asp?id=48034894>, <https://elibrary.ru/hotnyf>. (In Russian).

Nam, Kirill V. 2019. “Article 451 of the Civil Code of the Russian Federation and the doctrine of a substantial change in circumstances”. *Civil Law Review* 19(6): 137–154. <https://doi.org/10.24031/1992-2043-2019-19-6-137-154>, <https://elibrary.ru/xgroaa>. (In Russian).

Ochkhayev, Timur G. 2017. *Modification and termination of the contract due to a significant change in circumstances*. Moscow: Statut. (In Russian).

P'yankova, Anastasiya F. 2011. “A significant change in circumstances as a basis for changing and terminating a contract in Russian and foreign law”. *Bulletin of Notary Practice* 2: 20–22. <https://elibrary.ru/item.asp?id=16359566>, <https://elibrary.ru/ntzxtk>. (In Russian).

Rogova, Yulia V. 2013. “Practice of institute of substantial change of circumstances in times of unstable economic relations”. *Pravo i ekonomika Journal* 1: 19–24. https://www.jusinf.ru/internet_mag/article2470/?ysclid=lu14broxs8644040044. (In Russian).

Somenkov, Semen A. 2010. “Contractual obligations termination related to conditions material alteration”. *Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika* 12: 52–58. <https://elibrary.ru/item.asp?id=15550804>, <https://elibrary.ru/nhtml>. (In Russian).