

Курафєєва І. В.,

асистент кафедри цивільного права № 1
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

ВІДМЕЖУВАННЯ ДОГОВОРУ ПРО ПАЙОВУ УЧАСТЬ У БУДІВНИЦТВІ ЖИТЛА ВІД ДОГОВОРУ БУДІВЕЛЬНОГО ПІДРЯДУ

Однією з форм набуття житла у власність, крім купівлі-продажу та індивідуального будівництва, є участь фізичних, як виняток, юридичних осіб у будівництві житла, що ґрунтується на принципі їх пайової участі (пайове будівництво).

«Пайове будівництво» означає, що фізичні особи беруть участь у частковому фінансуванні будівництва всього об'єкту нерухомості з подальшим отриманням у власність відповідної його частини, як правило, у вигляді квартири. Договір про пайову участь у будівництві житла автор розглядає як договір, за яким одна сторона (забудовник) зобов'язується відповідно до затвердженої ним проектно-кошторисної документації побудувати в майбутньому об'єкт нерухомості, зокрема житловий будинок і передати визначену договором його частину (пай) іншій стороні (пайовику), який в свою чергу зобов'язаний прийняти і сплатити визначений договором пай.

Ю. Г. Романець, вивчаючи договір пайової участі в будівництві житла, вважав, що цей договір найбільш близький до договорів підрядного типу. Свою точку зору він обґрунтував тим, що інтересом сторін договору охоплюється не тільки передача остаточного результату, наприклад, квартири, але і сам процес будівництва багатоповерхового будинку в цілому, оскільки замовник не буде окремо приміщення для пайовика, а буде будинок (споруду), частиною якого і є це приміщення (квартира) [1, с. 77].

Однак, порівнюючи ознаки відносин, що опосередковуються цими двома договорами, можна прийти до висновку, що вони мають суттєві відмінності. А саме:

1. Забудовник здійснює свою діяльність за власним проектом та завданням. Пайовик не має правової можливості визначати та впливати на процес будівництва, він тільки систематично сплачує пайові внески. На момент укладання договору про пайову участь у будівництві житла забудовник повинен мати всі дозвільні документи на зведення даного об'єкту нерухомості. В більшості випадків договір укладається, коли будівництво багатоповерхового будинку не тільки було розпочато, а й може перебувати на стадії завершення. То ж, обов'язку передати забудовнику фронт робіт, що є характерним для договору будівельного підряду, у пайовика не виникає.

2. Предмет договору пайової участі у будівництві житла це, в першу чергу, виконання робіт з будівництва багатоповерхового будинку. При цьому сам матеріальний результат такої роботи за своєю суттю є багатоповерховий будинок. Однак у забудовника відсутній обов'язок передати учаснику пайового будівництва результат робіт у вигляді всього будинку. На відміну від договору підряду, забудовник передає учаснику пайового будівництва результат не всієї своєї роботи, а тільки ту її невелику частину, що обумовлена конкретним договором про пайову участь у будівництві житла, як правило, квартири.

3. Квартира, що виступає предметом договору про пайову участь у будівництві житла, зводиться за рамками та незалежно від факту укладання конкретного договору про пайову участь щодо неї. Забудовник, спрямовує свої сили в першу чергу не на будівництво окремої квартири, що є предметом договору, а на будівництво всього об'єкту нерухомого майна (багатоповерхового будинку). Таким чином, результатом роботи

забудовника, по суті, є не тільки побудований об'єкт пайового будівництва (квартира), що буде передана пайовику, а весь багатопверховий будинок.

Список використаних джерел:

1. *Романец, Ю.* Как квалифицировать договоры долевого участия в строительстве? [Текст] / Ю. Романец // *Хозяйство и право.* – 2000. – № 3. – С.76-78.