УДК/UDC 347

К вопросу о правовой природе договора участия в долевом строительстве

Шумливый Андрей Андреевич
студент юридического факультета
Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина
г. Краснодар, Россия
e-mail: shumliviy_megapolis@mail.ru

Аннотация

В условиях реформирования законодательства одной из наиболее распространенных форм привлечения денежных средств в строительство объектов недвижимого имущества с целью последующего приобретения в собственность помещений в таких объектах является долевое строительство. Данная форма участия в застройке образует правоотношения между участниками долевого строительства (инвесторами) и застройщиком по поводу организации, финансирования и обеспечения строительства объектов недвижимого имущества. Для предотвращения возможной неплатежеспособности застройщика и обеспечения интересов дольщиков необходимо определить правовую природу договора участия в строительстве. Автор приходит к выводу, что договор участия в долевом строительстве представляет собой самостоятельную форму договора, которая носит публичный, взаимный, возмездный, консенсуальный и комплексный характер, выраженный в письменной форме и оформленный в виде однотипной сделки. Признаки договора участия в долевом строительстве, выражающие его правовую природу, позволяют обусловить рассмотрение договора в качестве самостоятельного в системе гражданских договоров. Направленность договора участия в строительстве заключается в передаче в собственность недвижимого имущества после создания объекта недвижимости взамен встречного эквивалентного денежного предоставления и определяется интересами участника долевого строительства и застройщика.

Ключевые слова: правовая природа, договор участия в долевом строительстве, квалифицирующие признаки договора.

To the Question of the Legal Nature of the Contract of Participation in Shared Construction

Shumlivyy Andrey Andreyevich
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: shumliviy_megapolis@mail.ru

Abstract

In the context of reforming the legislation, one of the most common forms of attracting funds to the construction of real estate objects for the purpose of the subsequent acquisition of the premises in such objects into ownership is equity construction. This form of participation in building forms legal relations between the participants of shared construction (investors) and the developer regarding the organisation, financing and maintenance of the construction of real estate objects. To prevent the possible insolvency of the developer and ensure the interests of shareholders, it is necessary to determine the legal nature of the contract for participation in construction. The author comes to the conclusion that the contract of participation in shared construction is an independent form of contract that is public, reciprocal, compensated, consensual and complex, expressed in writing and executed in the form of a single-type transaction. Signs of a contract of participation in shared construction, expressing its legal nature, make it possible to condition the consideration of a contract as independent in the system of civil contracts. The focus of the contract of participation in construction is to transfer the ownership of real estate after the creation of the property instead of the counter-equivalent cash grant and is determined by the interests of the equity construction participant and the developer.

Key words: legal nature, contract of participation in shared construction, qualifying features of a contract.

На сегодняшний день договор участия в долевом строительстве выступает одним из популярных способов приобретения недвижимого имущества. В то же время граждане и юридические лица, привлекающие денежные средства для долевого строительства многоквартирного дома, несут значительные риски.

Вступление в силу федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 [1] закрепило на законодательном уровне новые гарантии, позволяющие защитить права участников долевого строительства. Однако общая концепция закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ не позволила устранить все проблемы долевого участия, а породило новые неясности. Так, по официальным данным Аналитического обзора «Застройщики-банкроты в Российской Федерации» на октябрь 2018 года количество застройщиков-банкротов увеличилось до 368, а общий объем незавершенного ими строительства составил 9,5 млн м'^{2} [2].

Для предотвращения возможной неплатежеспособности застройщика и обеспечения интересов дольщиков необходимо определить правовую природу договора участия в строительстве. В цивилистике вопрос сущности участия в долевом строительстве остается актуальным на протяжении всего периода существования договора.

При изучении правовой природы любого института необходимо ответить на вопросы:

1. Какие характерные черты правового института.
2. Является ли самостоятельным или комплексным.
3. Регулируется ли институт нормами одной отрасли права или институт имеет межотраслевое регулирование [3].

Так, одни авторы рассматривают договор участия в качестве договора простого товарищества [4], другие, напротив, оппонируя первым, указывают на различность правовой природы договоров участия в строительстве и простого товарищества [5]. Например, по мнению М. В. Петрухина, отсутствуют основания полагать, что стороны договора участия в строительстве вносят вклады, как это происходит в договоре простого товарищества [6].

Ряд авторов соотносят сущность договора участия в долевом строительстве с основанием возникновения подрядного обязательства [7], до-

говором бытового подряда [8], договором строительного подряда [9].

По мнению автора, необходимо акцентировать внимание на концепцию признания договора участия в строительстве смешанным договором, поскольку он включает в себя составляющие элементы договоров купли-продажи, строительного подряда и непоименованного договора.

Подводя итог вышеизложенному, отметим, что договор участия в долевом строительстве представляет собой самостоятельную форму договора, которая носит публичный, взаимный, возмездный, консенсуальный и комплексный характер, выраженный в письменной форме и оформленный в виде однотипной сделки. Признаки договора участия в долевом строительстве, выражающие его правовую природу, позволяют обусловить рассмотрение договора в качестве самостоятельного в системе гражданских договоров. Направленность договора участия в строительстве заключается в передаче в собственность недвижимого имущества после создания объекта недвижимости взамен встречного эквивалентного денежного предоставления и определяется интересами участника долевого строительства и застройщика.

Список литературы

1. О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2017. № 31 (Часть I). Ст. 4767.

2. Рост количества застройщиков-банкротов значительно замедлился // URL: https://asninfo.ru/news/82943-rost-kolichestva-zastroyshchikov-bankrotov-znachitelno-zamedlilsya

3. Руденко Е. Ю., Усенко А. С. Правовая природа корпоративного договора в Российском праве / Научный журнал КубГАУ. 2016. №118. С. 386–396.

4. Павлодский Е. Правовая природа инвестиционного контракта // Право и экономика. 2010. № 9. С. 74; Родионова А. П., Шмакова С. В. Договор долевого участия в строительстве: юридическая классификация, налогообложение и учет // Бухгалтерский бюллетень. 2013. № 3. С. 15.

5. Горбачев С. Г. Правовая природа договора участия в долевом строительстве

объектов недвижимости и его место среди иных видов договоров // Адвокат. 2012. № 4.

6. Петрухин М. В. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости: автореф. дисс. . . . канд. юрид. наук. М., 2011. С. 14.

7. Капица О. Л. Правовое регулирование участия граждан в долевом строительстве: дисс. ... канд. юрид. наук. Краснодар, 2015. С. 106.

8. Мельник В. В. Договоры о долевом участии в строительстве // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2014. № 2. С. 187. 8.

9. Дурнов А. С. Юридическая природа договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома // Гражданское право. 2009. № 9. С. 30.