

УДК 347.736

DOI: 10.25799/AR.2019.71.1.010

## Правовой статус застройщика в сфере капитального строительства

**Чумакова Ольга Вячеславовна**

Кандидат юридических наук,  
Московский государственный строительный университет,  
129337, Российская Федерация, Москва, шоссе Ярославское, 26;  
e-mail: 7406976@gmail.com

### Аннотация

До принятия Закона об участии в долевом строительстве структура отношений в долевом строительстве была достаточно сложной. Выделялись две группы отношений. Первая группа – это отношения, регламентировавшие техническую сторону строительного процесса, к которым относились отношения застройщика и собственника земельного участка; отношения застройщика и подрядчика-проектировщика; отношения застройщика и генерального подрядчика; отношения генерального подрядчика и субподрядчиков. Вторая группа – это отношения, регламентировавшие имущественную сторону процесса строительства: отношения застройщика и дольщика; отношения дольщика и пользователя объекта.

Согласно определению, содержащемуся в ст. 2 Закона об участии в долевом строительстве, застройщиком является юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с названным Законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.

Кроме того, определенные сложности вызывало применение прямых и косвенных договоров участия в долевом строительстве. По прямым договорам, сторонами которого являлись застройщик и дольщик, последний заключал договор непосредственно с застройщиком, а по косвенным, сторонами которого являлись инвестор и дольщик, дольщик заключал договор не с застройщиком, а с другим инвестором, который имел право на получение квартиры. Такое лицо могло иметь с застройщиком прямые договорные отношения (проектировщик, генеральный подрядчик, собственник земельного участка и др.) либо косвенные (субподрядчик и др.).

### Для цитирования в научных исследованиях

Чумакова О.В. Правовой статус застройщика в сфере капитального строительства // Вопросы российского и международного права. 2019. Том 9. № 1А. С. 81-88.

### Ключевые слова

Капитальное строительство, застройщик, долевое строительство, договор.

## Введение

Одним из основополагающих понятий 214-ФЗ выступает понятие застройщика. Следует отметить, что дефиниция застройщика в области долевого строительства существенно отличается от аналогичного по названию понятия, применяемого в общегражданском и градостроительном законодательстве. Соответственно различаются и правовые статусы, представляющие собой объем прав и обязанностей застройщиков, в зависимости от сферы их деятельности.

## Материалы и методы

На сегодняшний день в отечественном праве понятие “застройщик” используется в следующих правоотношениях:

При регулировании строительства, капремонта или реконструкции, а также при подготовке в указанных целях проектной документации и/или при выполнении инженерных изысканий. В этом случае застройщиком выступает любое лицо, обладающее соответствующими правами на осуществление строительных работ на конкретном земельном участке.

При строительстве объектов, обеспечивающих нужды госучреждений, госорганов, муниципальных учреждений и органов власти, а также НКО, которым на законных основаниях было предоставлено государственное финансирование для строительства определенных объектов. В этом случае застройщик также имеет статус заказчика.

При осуществлении обязательств строительной организацией, связанных с привлечением финансирования на нужды строительства по договорам долевого участия ( в аббревиатурном написании и далее по тексту ДДУ).

В каждом из этих случаев застройщик имеет различный объем прав и обязанностей, и кроме этого правосубъектность (возможность выступать в качестве субъекта данных правоотношений) застройщиков также существенно различается.

Так, в первом случае, согласно градостроительному законодательству в роли застройщика вправе выступать любое лицо, в том числе физическое, при условии наличия прав на землю, где планируется осуществление строительства [Федосеев, 2018]. Иными словами, как обычный человек, так и любая организация, независимо от ее организационно-правовой формы, располагающие соответствующими земельными участками, вправе осуществлять на них строительные и сопутствующие им работы самостоятельно или с привлечением иных лиц. И при этом они будут иметь юридический статус застройщика.

При строительстве объектов, обеспечивающих нужды госучреждений, госорганов, муниципальных учреждений и органов власти и НКО, застройщиком будет являться соответствующая организация, в обязательном порядке имеющая правовой статус юр. лица и наделенная правами распоряжаться выделенными на строительство государственными или муниципальными материальными ресурсами и финансированием. Как уже было указано выше, в этом случае такая организация выступает в роли заказчика (заказчика-застройщика) и ее правовой статус включает специфические функции, связанные с обеспечением проектных и изыскательских работ, необходимой материально-технической базы, организацией строительства, а также функции, связанные с финансированием и отчетностью [Дедаева, 2018, 755].

В третьем случае понятие “застройщика” применяется к строительным организациям,

которые привлекают финансирование для строительства своих объектов в рамках правовой конструкции договора ДДУ. Иными словами под застройщиком в 214-ФЗ законодатель понимает строительную организацию, которая осуществляет строительство не за свой счет, а на деньги будущих собственников жилых и нежилых помещений.

Согласно правовым нормам 214-ФЗ в качестве застройщика может выступать организация, которая отвечает следующим критериям в их совокупности:

- организация образована в любой форме юр. лица;
- организация обладает правами на землю, где планируется возведение соответствующего строительного объекта;
- организация получила в установленном законом порядке разрешение от уполномоченных органов на строительство;
- организация опубликовала проектную декларацию с указанием всех необходимых сведений, установленных действующим законодательством;
- организация привлекает финансирование будущих собственников жилых и нежилых помещений на основании правовой конструкции договора ДДУ;
- организация не осуществляет возведение производственных объектов.

Если хотя бы один из вышеперечисленных критериев отсутствует, юридически организация не может выступать в качестве застройщика в рамках 214-ФЗ.

Организация образована в любой форме юр. лица - это означает, во-первых, что застройщиками не могут являться физические лица (в отличии от застройщиков, действующих на основании правовых норм градостроительного законодательства), а также предприниматели, имеющие статус ИП. Согласно 214-ФЗ застройщиком может быть только юр. лицо. Во-вторых, законодатель допускает любую организационно-правовую форму застройщика. Иными словами, в качестве застройщика может выступать как коммерческое, так и некоммерческое юр. лицо, разумеется, при условии, что в уставных документах такой организации указаны соответствующие виды деятельности [Рак, 2016, 210]. Таким образом, не имеет значения, является ли строительная организация акционерным обществом или обществом с ограниченной ответственностью либо НКО и т. д. Главным принципом в данном случае выступает госрегистрация строительной компании в налоговых органах в любой форме юр. лица, подтверждаемая наличием у такой организации соответствующего свидетельства о госрегистрации и сведениями о ней в ЕГРЮЛ.

Организация обладает правами на землю - это означает, что земля, которая отведена на строительство, должна принадлежать строительной организации либо на праве собственности, либо на праве аренды/субаренды, либо в отдельных случаях, установленных законодателем, на праве безвозмездного пользования. Указанные права подтверждаются соответствующими свидетельствами либо наличием арендного договора с отметкой о его госрегистрации в органах ГБР.

Организация располагает разрешением на строительство - это означает, что строительная компания обязана иметь разрешение на осуществление строительства у уполномоченных на это органов местной власти, для чего необходимо предоставить в эти органы соответствующий пакет документов, основным из которых является проектная декларация, подтверждающая соответствие будущего строительного объекта требованиям градостроительного законодательства и планировке территории. Здесь очень важно подчеркнуть, что разрешение должно быть получено не только до начала строительства, но также и до начала привлечения финансирования и заключения договоров ДДУ. На практике данное правило часто нарушается.

Нередки случаи, когда застройщики начинают привлечение финансирования еще до получения соответствующего разрешения, что в результате приводит к различным негативным ситуациям, в том числе к заморозке строительства. Поэтому, прежде чем вносить деньги на строительство, дольщикам необходимо убедиться в наличии разрешения на строительство у компании-застройщика, подписанного и заверенного компетентными лицами.

Организация опубликовала проектную декларацию - в соответствии с действующим законодательством опубликование проектной декларации является обязательным условием для застройщика, которое также должно быть выполнено до начала привлечения финансирования на строительство и заключения договоров ДДУ. Кроме проектной документации, законодатель также обязывает строительные компании предоставлять необходимую информацию о себе и строящемся объекте. Последние поправки, внесенные в законодательство, существенно расширяют перечень сведений о компании-застройщике и строительном объекте, который планируется возвести, что, безусловно, повышает степень защиты дольщиков [Савельева, 2016, 78].

Организация привлекает финансирование по договорам ДДУ - это означает, что правовая конструкция договора ДДУ является основополагающей при оформлении правоотношений в области долевого строительства. Наряду с договором ДДУ законодатель также допускает применение правовых норм 214-ФЗ в случаях, когда речь идет о жилищной кооперации или применении жилищных сертификатов. Однако, основной формой, как уже отмечалось выше, является договор ДДУ. Другие договоры в долевом строительстве использоваться не могут, за исключением договора уступки прав требования, который опять же заключается на основании договора ДДУ, заключенного ранее лицом, уступающим свои права по договору уступки [Петрова, 2015, 105].

Организация не осуществляет возведение производственных объектов в соответствии с частью первой статьи второй 214-ФЗ компания -застройщик вправе возводить любые объекты недвижимости, за исключением объектов, предназначенных для производственных целей. Это означает, что застройщик вправе строить многоквартирные дома и иные сооружения, которые предназначаются для бытовых и иных, но не производственных нужд будущих собственников. Иными словами, возведение производственных объектов не регулируется 214-ФЗ и не оформляется договорами ДДУ.

## Результаты и обсуждения

Согласно действующему законодательству в сфере долевого строительства компании-застройщики вправе привлекать финансирование будущих собственников на строительство жилых и нежилых помещений, однако производственные помещения по схеме долевого участия возводиться не могут, что является вполне оправданным, так как основной целью застройщика в данной ситуации является возведение жилых помещений, которые не могут находиться в непосредственной близости от производства по соображениям безопасности жизнедеятельности. Нежилые помещения, которые возводит застройщик в рамках ДДУ должны представлять собой объекты, предназначенные для удовлетворения технических и инженерных нужд ЖИЛЬЦОВ, а также объекты необходимой инфраструктуры, предназначенной для создания оптимального комфорта проживания в многоквартирных домах [Корева, 2015, 75]. Что касается возведения только производственных объектов вне их связи с жилыми комплексами, то строительство таких объектов осуществляется по схемам, связанным с инвестиционной

деятельностью, и регулируется соответствующим законодательством. Согласно нормам 214-ФЗ привлечение инвестиций не может быть оформлено правовой конструкцией ДДУ и не является объектом правового регулирования данного закона. Инвестиционная предпринимательская деятельность, которая направлена на строительство жилых комплексов, также не регулируется нормами 214-ФЗ и не может оформляться договорами ДДУ.

Рассмотренные выше шесть критериев, определяющих правовое понятие застройщика в области долевого строительства, имеют очень важное значение при выборе строительной компании для заключения договора ДДУ, поскольку в случае заключения сделки с ненадлежащим субъектом правовые сложности возникают непременно и гарантированно. Чтобы обезопасить себя от этого, необходимо до осуществления финансирования строительства тщательно проверить компанию-застройщика [Бурковский, 2015, 35]. В этих целях следует внимательно изучить всю информацию о строительной компании, посмотреть документы, в которых содержатся необходимые сведения о застройщике, ознакомиться с проектной документацией и очень внимательно изучить договор, который предлагает подписать застройщик. В этом вопросе нельзя торопиться и полагаться на честность строительной компании. Как показывает практика, к сожалению, несмотря на усилия законодателя, правовые нормы и контроль компетентных органов еще очень далеки от совершенства, и даже те строительные компании, которые включены в перечень надежных застройщиков региона, не соблюдают требования 214-ФЗ по отношению ко всем своим строящимся объектам. Кроме того, как отмечает адвокат Андрей Комиссаров, зачастую застройщики только декларируют в своей рекламной информации, что они работают по 214-ФЗ, однако на практике они продолжают действовать по различным “обходным” схемам. Например, под различными предложениями строительные компании предлагают заключение так называемых предварительных договоров, по которым просят внести денежные средства, либо с клиентами заключаются договора ДДУ, которые не регистрируются в органах Росреестра на момент внесения оплаты. В обоих описанных случаях допущены грубые нарушения 214-ФЗ, которые могут привести к крайне негативным последствиям. Необходимо понимать, что честный застройщик не будет прибегать к таким методам, поскольку у него нет в этом необходимости. Если застройщик предлагает отложить госрегистрацию договора ДДУ или заключить другой договор, это значит, что на данный момент у строительной компании нет реальной возможности зарегистрировать договор ДДУ. Иными словами, у застройщика не готовы необходимые проектные документы или нет разрешения на строительство или не оформлены права на землю или существуют иные проблемы, наличие которых не позволит пройти договору ДДУ госрегистрацию. Именно поэтому застройщики предлагают своим клиентам различные альтернативные варианты [Белецкая, 2016, 323]. Однако по закону застройщик вправе привлекать финансирование только по договору ДДУ и только с момента его заключения, который совпадает с моментом его госрегистрации. Это значит, что оплаты, произведенные до госрегистрации договора ДДУ или в рамках другого договора, не могут контролироваться уполномоченными органами и в случае возникновения любых проблем в ходе строительства, которые обязательно возникнут, поскольку был нарушен закон, вернуть эти средства будет довольно трудно, а в некоторых случаях и невозможно.

В действующем законодательстве на сегодняшний день присутствует еще немало пробелов, в связи с чем других “подводных камней” в сфере долевого строительства также довольно много.

## Заключение

Прежде чем подписывать договор и вносить деньги, необходимо убедиться в том, что информация, предоставленная строительной компанией, соответствует действительности и требованиям закона. Еще лучше привлечь к этому вопросу юриста, специализирующегося на вопросах долевого строительства, так как грамотный специалист поможет сориентироваться в любой ситуации и сделать правильный выбор.

## Библиография

1. Белецкая А.А. Сравнительный анализ законодательного регулирования понятия "инвестиционная деятельность" в гражданском праве Сингапура и РФ // Современные научные исследования и инновации. – 2016. – № 7 (63). – 322-324 с.
2. Бурковский П.В., Петрова К.В. основополагающие аспекты государственного регулирования инвестиционной деятельности // В сборнике: Юность и Знания - Гарантия Успеха - 2015 Сборник научных трудов 2-й Международной научно-практической конференции : В 2-х томах. Ответственный редактор Горохов А.А. – 2015. – 35-38 с.
3. Деяева М.С. Адаптивное управление инвестиционной деятельностью -воспроизводственный аспект // Экономика и предпринимательство. – 2018. – № 12 (101). – 751-756 с.
4. Корева О.В., Спасская Н.В. Формы и методы государственного регулирования и управления инвестиционной деятельностью: экономическая интерпретация понятий // Вести высших учебных заведений Черноземья. – 2015. № 2 (40). – 73-80 с.
5. Петрова К.В. Механизм государственного регулирования региональной инвестиционной деятельностью // В сборнике: Актуальные проблемы международных отношений в условиях формирования мультиполярного мира Сборник научных статей II Международной научно-практической конференции. Юго-западный государственный университет; под редакцией: Бычковой Л.В., Кузьминой В.М. – 2015. – 103-107 с.
6. Рак А.В., Фурманчук Д.А., Стенькина Е.Н. Государственное регулирование инвестиционной деятельностью // Новая наука: Теоретический и практический взгляд. – 2016. – № 6-1 (87). – 208-211 с.
7. Савельева В.А. Инвестиционная деятельность в российской федерации, ее правовое регулирование // В сборнике: Научные исследования в сфере гуманитарных и естественных наук: междисциплинарный подход и генезис знаний Материалы Международной научно-практической конференции НИЦ "Поволжская научная корпорация". – 2016. – 76-80 с.
8. Федосеев И.В., Васильева Н.В., Салов А.А. Управление инновационно-инвестиционной деятельностью в жилищном строительстве региона // Санкт-Петербург. – 2018.

## The legal status of the developer in the sphere of capital construction

**Ol'ga V. Chumakova**

PhD in Law,  
Moscow State University of Civil Engineering,  
129337, 26, Yaroslavskoe highway, Moscow, Russian Federation;  
e-mail: 7406976@gmail.com

## Annotation

Before the adoption Of the law on participation in shared construction, the structure of relations in shared construction was quite complex. There were two groups of relations. The first group - a relationship that regulated the technical side of the construction process, which included the relationship of the developer and the owner of the land; the relationship of the developer and the

contractor-designer; the relationship of the developer and the General contractor; the relationship of the General contractor and subcontractors. The second group is the relations that regulated the property side of the construction process: the relationship of the developer and the shareholder; the relationship of the shareholder and the user of the object.

According to the definition contained in article 2 Of the law on participation in shared construction, the developer is a legal entity, regardless of its legal form, having owned or leased a land plot and attracting funds of participants of shared construction in accordance with the law for the construction (creation) on this land plot of apartment buildings and (or) other real estate objects on the basis of the received construction permit.

In addition, some difficulties were caused by the use of direct and indirect contracts of participation in shared construction. Under direct contracts, the parties of which were the developer and the shareholder, the latter concluded a contract directly with the developer, and by indirect, the parties of which were the investor and the shareholder, the shareholder concluded a contract not with the developer, but with another investor, who had the right to receive an apartment. Such a person could have a direct contractual relationship with the developer (designer, General contractor, land owner, etc.) or indirect (subcontractor, etc.).

### For citation

Chumakova O.V. (2019) Pravovoy status zastroyshchika v sfere kapital'nogo stroitel'stva [The legal status of the developer in the sphere of capital construction]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 9 (1A), pp. 81-88.

### Keywords

Capital construction, developer, shared construction, contract.

### References

1. Beletskaya A.A. Sravnitel'nyy analiz zakonodatel'nogo regulirovaniya ponyatiya "investitsionnaya deyatel'nost'" v grazhdanskom prave Singapura i RF [Comparative analysis of legislative regulation of the concept of "investment activity" in the civil law of Singapore and the Russian Federation]. *Sovremennyye nauchnyye issledovaniya i innovatsii – Modern scientific research and innovation*, 2016, no. 7 (63), pp. 322-324.
2. Burkovskiy P.V., Petrova K.V. Osnovopolagayushchiye aspekty gosudarstvennogo regulirovaniya investitsionnoy deyatel'nost'yu [Fundamental aspects of state regulation of investment activities]. *V sbornike: Yunost' i Znaniya - Garantiya Uspekha - 2015 Sbornik nauchnykh trudov 2-y Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii : V 2-kh tomakh. Otvetstvennyy redaktor Gorokhov A.A.* [In the collection: Youth and Knowledge - Guarantee of Success - 2015 Collection of scientific papers of the 2nd International Scientific and Practical Conference: In 2 volumes. Executive editor Gorokhov A.A.]. 2015, pp. 35-38.
3. Dedyayeva M.S. Adaptivnoye upravleniye investitsionnoy deyatel'nost'yu -vosproizvodstvennyy aspekt [Adaptive investment management - the reproduction aspect] *Ekonomika i predprinimatel'stvo – Economy and Entrepreneurship*, 2018, no. 12 (101), pp. 751-756.
4. Koreva O.V., Spasskaya N.V. Formy i metody gosudarstvennogo regulirovaniya i upravleniya investitsionnoy deyatel'nost'yu: ekonomicheskaya interpretatsiya ponyatiy [Forms and methods of state regulation and investment management: an economic interpretation of concepts]. *Vesti vysshikh uchebnykh zavedeniy Chernozem'ya – News of higher educational institutions of the Black Soil Region*, 2015, no. 2 (40), pp. 73-80.
5. Petrova K.V. Mekhanizm gosudarstvennogo regulirovaniya regional'noy investitsionnoy deyatel'nost'yu [The mechanism of state regulation of regional investment activity]. *V sbornike: Aktual'nyye problemy mezhdunarodnykh otnosheniy v usloviyakh formirovaniya mul'tipolyarnogo mira Sbornik nauchnykh statey II Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii. Yugo-zapadnyy gosudarstvennyy universitet; pod redaktsiyey: Bychkovoy L.V., Kuz'minoy V.M.* [In the collection: Actual problems of international relations in the conditions of the formation of a multipolar world Collection of scientific articles of the II International Scientific and Practical Conference. Southwest State University; Edited by: Bychkova L.V., Kuzmina V.M.]. 2015, pp. 103-107.
6. Rak A.V., Furmanchuk D.A., Sten'kina Ye.N. Gosudarstvennoye regulirovaniye investitsionnoy deyatel'nost'yu [State

- regulation of investment activity]. *Novaya nauka: Teoreticheskiy i prakticheskiy vzglyad* – New Science: Theoretical and practical, 2016, no. 6-1 (87), pp. 208-211.
7. Savel'yeva V.A. Investitsionnaya deyatel'nost' v rossiyskoy federatsii, yeye pravovoye regulirovaniye [Investment activity in the Russian Federation, its legal regulation]. *V sbornike: Nauchnyye issledovaniya v sfere gumanitarnykh i yestestvennykh nauk: mezhdistsiplinarnyy podkhod i genezis znaniy Materialy Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii NITS "Povolzhskaya nauchnaya korporatsiya"* [In the collection: Scientific research in the field of humanitarian and natural sciences: an interdisciplinary approach and the genesis of knowledge Proceedings of the International Scientific and Practical Conference of the Research Center "Volga Region Scientific Corporation"]. 2016, pp. 76-80.
  8. Fedoseev, I.V., Vasilyeva ,N.V., Salov, A.A. (2018), *Management of innovation and investment activities in the housing construction of the region [Upravleniye innovatsionno-investitsionnoy deyatel'nost'yu v zhilishchnom stroitel'stve regiona]*, St. Petersburg.