

Эрзиманов Артем Эдманович

студент

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный  
аграрный университет им. И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

## **СТОРОНЫ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

*Аннотация: в статье рассматриваются стороны долевого участия в жилищном строительстве на основании Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Приводятся проблемные вопросы в конкретизации сторон договора участия в долевом строительстве.*

*Ключевые слова: гражданское законодательство, долевое строительство, застройщик, государственный контракт, договор, юридическое лицо, участники долевого строительства.*

Любой договор является оформленным выражением обособленных соглашений волеизъявления субъектов права [1]. Права и возможность их реализации субъектами через договор связаны непосредственно с презумпцией наличия гражданской правосубъектности и добросовестности участников гражданского оборота. Вместе с тем заключение договора возможно и в случае отсутствия неограниченной свободы волеизъявления, но в то же время эффективность его значительно ниже [2, с. 349].

В силу ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» сторонами договора участия в долевом строительстве являются застройщик и участник долевого строительства [3]. Кроме того, согласно

указанному выше закону участником данных договорных отношений могут быть не только два субъекта, но и более двух.

Говоря о сторонах договора, одной из них является застройщик и в соответствии с указанным выше законом таковым не могут являться физические лица; юридические лица, чья организационно-правовая форма не позволяет иметь в собственности или аренде земельные участки; юридические лица, не привлекающие денежные средства участников долевого строительства; юридические лица, создающие объект недвижимости производственного назначения [3].

На этапе создания объекта долевого строительства допустимо привлечение таких субъектов, как заказчик, застройщик и подрядчик. Заказчик, являясь физическим либо юридическим лицом, осуществляет реализацию проектов в сфере строительства. Иногда совпадает так, что заказчик и застройщик являются одним и тем же лицом.

Говоря о подрядчике, таковым могут являться физические и юридические лица, выполняющие работу на основании договора подряда или государственному (муниципальному) контракту, заключенным с заказчиком на основании норм гражданского законодательства. Важно отметить, что подрядчик должен иметь лицензию на осуществление определенного вида деятельности [4, с. 53].

Участником долевого строительства является физическое лицо или организация, вложившие свои собственные денежные средства, причитающиеся в счет передачи им в собственность объекта долевого строительства (жилого или нежилого помещения). Участником долевого строительства может быть правоспособный гражданин или юридическое лицо, имеющее соответствующую организационно-правовую форму.

Что касается договора об уступке права требования, в данном случае его сторонами выступают как физические, так и юридические лица в лице участника долевого строительства и третьего лица – нового участника долевого строительства. Также стороной данного договора может быть и несовершеннолетнее лицо. Однако наличие несовершеннолетних в качестве участника договора

увеличивают риски относительно договорных отношений в сфере долевого строительства [5].

Таким образом, одними из участников долевого строительства являются застройщик, заказчик, подрядчик и участник долевого строительства. Вместе с тем, учитывая несогласованность определения «застройщик» в нормативно-правовых актах, происходит смешение понятий «заказчик» и «подрядчик».

### ***Список литературы***

1. Иванов В.В. К вопросу об общей теории договора / В.В. Иванов // Государство и право. – 2000. – №12.
2. Гражданское право: учебник. Том 1 / под ред. О.Н. Садикова. – М.: Юридическая фирма «Контракт»: «Инфрма-М», 2006.
3. Масленникова Л.В. Изменение условий договора участия в долевом строительстве в связи с изменением размера общей площади квартиры / Л.В. Масленникова, Т.В. Щербатова // Проблемы экономики и юридической практики. – 2018. – №3. – С. 161–164.
4. Брагинский М.И. Договор подряда и подобные ему договоры / М.И. Брагинский. – М.: Статут, 1999.
5. Илькун А.С. Защита права собственности при банкротстве застройщика / А.С. Илькун, Л.В. Масленникова // Эпомен. – 2021. – №51. – С. 182–190.