

УДК 347.4

ПРАВОВОЙ СТАТУС ЗАСТРОЙЩИКА В РОССИЙСКОМ ПРАВЕ: ПРОБЛЕМЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ

Каспарян Алина Андреевна,

магистрант,

Ростовский государственный экономический университет (РИНХ),

Ростов-на-Дону, Российская Федерация

alinka.kasparyan.1999@mail.ru

Аннотация

В статье исследуются особенности правового статуса застройщика в российском законодательстве, а также проблемы определения критериев, позволяющих разграничить застройщика и иных участников инвестиционно-строительной деятельности. Анализируются положения гражданского, градостроительного и жилищного законодательства, регулирующие участие субъектов в создании объектов капитального строительства. Особое внимание уделяется соотношению понятий застройщика, технического заказчика, инвестора и подрядной организации.

Обосновывается вывод о том, что статус застройщика не может рассматриваться исключительно как формальное следствие получения разрешительной документации либо наличия прав на земельный участок. Данное правовое положение представляет собой специальный статус участника строительных отношений, содержание которого определяется осуществлением организационной функции по обеспечению создания объекта капитального строительства и принятием ответственности за конечный результат строительного проекта.

Исследуются особенности правового положения застройщика в сфере долевого строительства, где данный субъект приобретает дополнительный объем обязанностей перед участниками строительства. Рассматривается проблема так называемого номинального застройщика, при которой лицо сохраняет формальный статус застройщика, однако фактическое управление строительным проектом осуществляется иными субъектами.

На основе анализа законодательства и правоприменительной практики предлагаются направления совершенствования правового регулирования, связанные с уточнением критериев определения застройщика и разграничением ответственности участников строительного процесса.

Ключевые слова: застройщик; правовой статус; объект капитального строительства; долевое строительство; технический заказчик; строительная деятельность; ответственность застройщика.

ENVIRONMENT THE LEGAL STATUS OF A DEVELOPER IN RUSSIAN
LAW: PROBLEMS OF THEORY AND PRACTICE

Kasparyan Alina Andreevna,

master's student,

Rostov State University of Economics,

Rostov-on-Don, Russian Federation

alinka.kasparyan.1999@mail.ru

ABSTRACT

The article examines the specific features of the legal status of a developer under Russian legislation, as well as the problems of determining the criteria that allow distinguishing a developer from other participants in investment and construction activities. The provisions of civil, urban planning, and housing legislation regulating the participation of various entities in the creation of capital construction projects are analyzed. Particular attention is paid to the correlation between the concepts of developer, technical customer, investor, and contractor.

The article substantiates the conclusion that the status of a developer cannot be considered solely as a formal consequence of obtaining permits or holding rights to a land plot. This legal position represents a special status of a participant in construction relations, the content of which is determined by the performance of an organizational function aimed at ensuring the creation of a capital construction project and by assuming responsibility for the final result of the construction project.

The specific features of the legal position of a developer in the field of shared-equity construction are examined, where this entity acquires an additional scope of obligations towards construction participants. The problem of the so-called nominal developer is considered, in which a person retains the formal status of a developer, while the actual management of the construction project is carried out by other entities.

Based on the analysis of legislation and law enforcement practice, the article proposes directions for improving legal regulation related to clarifying the criteria for identifying a developer and distinguishing the liability of participants in the construction process.

Keywords: developer; legal status; capital construction project; shared-equity construction; technical customer; construction activity; developer's liability.

Введение

Строительная деятельность занимает особое место в системе гражданских правоотношений, поскольку объединяет частноправовые механизмы реализации имущественных интересов участников оборота и публично-правовое регулирование, направленное на обеспечение безопасности и устойчивости градостроительной деятельности. Создание объекта капитального строительства представляет собой сложный организационно-правовой процесс, в котором участвуют различные субъекты: застройщик, инвесторы, технический заказчик, проектные организации, подрядчики и органы публичной власти.

Центральное место среди участников строительного процесса занимает застройщик, поскольку именно он обеспечивает организацию создания объекта капитального строительства и выступает основным субъектом, ответственным за реализацию строительного проекта. Вместе с тем современная практика реализации инвестиционно-строительных проектов характеризуется усложнением организационных моделей, при

которых значительная часть функций передается техническим заказчикам, подрядным организациям и иным профессиональным участникам.

В соответствии с пунктом 16 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщиком признается физическое или юридическое лицо, обеспечивающее строительство, реконструкцию, капитальный ремонт либо снос объектов капитального строительства на принадлежащем ему земельном участке либо на земельном участке иного правообладателя. При этом законодатель прямо предусматривает возможность передачи застройщиком отдельных функций техническому заказчику.

Указанное регулирование позволяет сделать вывод о том, что выполнение отдельных строительных функций само по себе не является достаточным основанием для признания лица застройщиком. Определяющим является наличие организационной роли в создании объекта капитального строительства и принятие ответственности за реализацию соответствующего проекта.

Однако действующее законодательство не содержит универсального определения момента приобретения статуса застройщика. Возникает вопрос: является ли таким моментом получение права на земельный участок, выдача разрешения на строительство, заключение инвестиционного соглашения либо фактическое начало организации строительной деятельности.

Сложность решения указанной проблемы обусловлена тем, что понятие застройщика используется в различных нормативных массивах. В градостроительном законодательстве оно связано с обеспечением строительства объектов капитального строительства, тогда как Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ устанавливает специальные требования к застройщикам, привлекающим денежные средства участников долевого строительства.

Особую актуальность приобретает проблема разграничения ответственности между застройщиком и иными участниками строительства. На практике передача функций техническому заказчику или подрядной организации может создавать ситуацию, при которой формальный застройщик фактически не осуществляет управление проектом. Это приводит к неопределенности при установлении лица, ответственного перед участниками строительства.

В связи с этим целью настоящего исследования является определение содержания правового статуса застройщика, выявление критериев его идентификации в современных строительных отношениях и разработка предложений по совершенствованию законодательства в данной сфере.

Материалы и методы исследования

Нормативную основу исследования составили положения Гражданского кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, а также иные нормативные правовые акты, регулирующие отношения в сфере строительства.

Теоретическую основу исследования составили научные труды отечественных специалистов в области гражданского, жилищного и строительного права.

Методологическую основу исследования составили формально-юридический, системный, сравнительно-правовой методы, а также анализ судебной практики. Применение указанных методов позволило рассмотреть статус застройщика как комплексное правовое явление, включающее элементы гражданско-правового регулирования, публичного контроля и договорной ответственности.

Результаты и их обсуждение

Правовой статус застройщика в российском законодательстве представляет собой сложную юридическую конструкцию, объединяющую элементы частноправового участия в гражданском обороте и публично-правового регулирования строительной деятельности.

Особенность положения застройщика обусловлена тем, что данный субъект не ограничивается выполнением отдельных строительных операций, а выступает организатором процесса создания объекта капитального строительства, определяющим основные направления реализации строительного проекта [5], [7].

В отличие от подрядной организации, выполняющей конкретные работы на основании договора строительного подряда, застройщик обеспечивает комплекс организационных мероприятий, необходимых для создания объекта: формирование правовых оснований строительства, взаимодействие с органами публичной власти, привлечение участников строительного процесса, обеспечение подготовки проектной документации и достижение конечного результата строительства.

В юридической литературе отмечается, что понятие застройщика традиционно не получило универсального закрепления в гражданском законодательстве. Как указывает Н.В. Бушмарина, Гражданский кодекс Российской Федерации не содержит самостоятельного определения застройщика, вследствие чего содержание данной категории формируется специальным законодательством, прежде всего градостроительным регулированием и законодательством о долевом строительстве. При этом правовой статус застройщика включает не только имущественную связь с объектом строительства, но и совокупность обязанностей по организации его создания. [1]

Аналогичный подход отражается в исследованиях Н.Д. Романенковой, которая рассматривает застройщика как специального субъекта строительных отношений, обладающего самостоятельным комплексом прав и обязанностей. По мнению автора, специфика положения застройщика наиболее ярко проявляется в сфере долевого строительства, поскольку именно на него возлагается обязанность обеспечить создание объекта и передачу результата участникам строительства. [2]

Следовательно, статус застройщика нельзя рассматривать исключительно через призму наличия определенного документа либо отдельного юридического факта. Получение разрешения на строительство, наличие права на земельный участок или заключение инвестиционных соглашений являются необходимыми элементами строительного процесса, однако не раскрывают полного содержания правового положения данного субъекта.

В этом смысле представляется обоснованным рассматривать статус застройщика через категорию организационно-контрольной функции. Лицо приобретает качество застройщика не только вследствие формального оформления определенных прав, но и в результате принятия на себя обязанности обеспечить создание объекта капитального строительства и координировать деятельность привлеченных участников.

Такой подход соответствует позиции современного градостроительного законодательства. В соответствии с пунктом 16 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщик определяется как лицо, обеспечивающее строительство, реконструкцию, капитальный ремонт или снос объектов капитального строительства. При этом законодатель допускает передачу отдельных функций техническому заказчику, что подтверждает: выполнение отдельных организационных действий само по себе не изменяет субъектный статус участников строительных отношений.

Одной из наиболее сложных проблем теории и практики является разграничение застройщика и иных субъектов, участвующих в реализации строительного проекта. Современная модель строительства предполагает распределение функций между несколькими участниками: инвестором, техническим заказчиком, подрядчиком, проектировщиком и застройщиком.

Инвестор, как правило, обеспечивает финансирование проекта, однако само по себе вложение денежных средств не означает приобретения статуса застройщика. Финансовое участие в создании объекта недвижимости необходимо отличать от организационной функции по его созданию. Лицо, предоставляющее финансирование, может не принимать участия в принятии решений относительно реализации проекта и не обладать полномочиями по обеспечению строительства.

Технический заказчик занимает промежуточное положение между застройщиком и исполнителями строительных работ. Согласно градостроительному законодательству он осуществляет профессиональное сопровождение строительства: организует подготовку проектной документации, обеспечивает выполнение инженерных изысканий [9], взаимодействует с государственными органами и осуществляет строительный контроль.

Однако передача застройщиком соответствующих полномочий техническому заказчику не означает переход статуса застройщика. Как отмечает В.А. Лаптев, строительная деятельность характеризуется сложной системой взаимодействия субъектов, при которой распределение функций между участниками не должно приводить к смещению их правового положения [3].

Именно поэтому определяющим критерием разграничения застройщика и технического заказчика является не объем фактически выполняемых действий, а источник возникновения полномочий. Застройщик действует как самостоятельный субъект строительных отношений, тогда как технический заказчик реализует полномочия, переданные ему договором.

Подрядная организация также не приобретает статус застройщика вследствие выполнения строительных работ. Ее деятельность основана на договоре строительного подряда и направлена на достижение результата, определенного техническим заданием заказчика. Ответственность подрядчика связана прежде всего с качеством и сроками выполнения конкретных работ [10], тогда как застройщик отвечает за организацию реализации строительного проекта в целом.

Таким образом, критерий определения застройщика должен связываться не с фактическим выполнением отдельных строительных действий, а с наличием управленческой функции по организации создания объекта.

Особое значение проблема определения статуса застройщика приобретает в сфере отношений по привлечению денежных средств участников долевого строительства. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ устанавливает специальную модель правового положения застройщика, поскольку данный субъект не только организует создание объекта недвижимости (многоквартирного дома [6]), но и принимает дополнительные обязательства перед гражданами — участниками строительства [8].

В научной литературе отмечается, что застройщик в долевом строительстве является особым субъектом предпринимательской деятельности, поскольку его правовое положение сочетает имущественную самостоятельность и повышенную публичную ответственность. Н.В. Бушмарина указывает, что введение специального регулирования было обусловлено необходимостью защиты участников долевого строительства как экономически более слабой стороны правоотношения [1].

Специфика статуса застройщика в данной сфере заключается в том, что он получает право привлекать денежные средства граждан только при соблюдении установленных законом требований. К числу таких требований относятся наличие прав на земельный участок, разрешения на строительство и выполнение иных предусмотренных законом условий.

Следовательно, необходимо различать общий статус застройщика в градостроительных отношениях и специальный статус застройщика по договору участия в

долевом строительстве. Первый связан с организацией создания объекта капитального строительства, второй включает дополнительные обязанности, обусловленные необходимостью защиты интересов участников долевого строительства.

Современная практика реализации строительных проектов породила проблему так называемого номинального застройщика. Она возникает в случаях, когда юридическое лицо формально обладает статусом застройщика, однако фактическое управление проектом осуществляется другой организацией.

Такая ситуация особенно характерна для крупных инвестиционно-строительных проектов, в которых значительная часть полномочий передается управляющим компаниям, техническим заказчикам либо иным профессиональным участникам.

Представляется, что передача отдельных функций не должна рассматриваться как основание освобождения застройщика от ответственности. Иное толкование приводило бы к возможности создания искусственной конструкции, при которой лицо сохраняет возможность привлекать финансирование и пользоваться преимуществами статуса застройщика, но избегает ответственности за результат строительства.

В данном случае следует исходить из общего принципа гражданского права: привлечение третьих лиц к исполнению обязательств не прекращает ответственности лица, принявшего обязательство на себя. Застройщик вправе использовать профессиональные организации для реализации отдельных функций, однако именно он остается субъектом, обеспечивающим достижение конечного результата.

Как отмечает А.С. Емельянов, специфика положения застройщика в долевом строительстве заключается в сочетании предпринимательской функции и обязанности обеспечить защиту интересов участников строительства. Именно поэтому формальное распределение функций между участниками проекта не должно уменьшать объем ответственности застройщика перед лицами, вступившими с ним в правоотношения [4].

Выводы

Проведенный анализ позволяет сделать вывод о необходимости более четкого нормативного закрепления критериев определения застройщика.

В настоящее время законодательство определяет отдельные признаки данного субъекта, однако не содержит общего подхода к разграничению застройщика и иных участников строительного процесса.

Представляется целесообразным закрепить в законодательстве положение, согласно которому застройщиком признается лицо, которое:

- обладает законным основанием использования земельного участка;
- обеспечивает организацию строительства объекта капитального строительства;
- принимает ключевые решения относительно реализации строительного проекта;
- несет ответственность за достижение результата строительства перед иными участниками отношений.

Такое регулирование позволит устранить неопределенность при разграничении статуса застройщика, технического заказчика и подрядчика, а также повысить эффективность защиты прав участников строительства.

Таким образом, правовой статус застройщика следует рассматривать как самостоятельную категорию строительного права, основанную не только на формальном наличии разрешительной документации, но и на фактическом осуществлении организационно-управленческой функции по созданию объекта капитального строительства.

Список литературы:

1. Бушмарина Н.В. О правовом статусе застройщика как субъекта договора участия в долевом строительстве // Труды Института государства и права Российской академии наук. 2008. № 5. С. 190–205.
2. Романенкова Н.Д. Правовой статус застройщика по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009.
3. Лаптев В.А. Предпринимательское право: правовые основы строительной деятельности // Предпринимательское право. 2021. № 2.
4. Емельянов А.С. Правовое положение застройщика в договоре участия в долевом строительстве // Журнал российского права. 2020. № 6.
5. Топоров Д. А. Жилищное право: учебное пособие. Ростов-на-Дону: Ростовский государственный экономический университет (РИНХ), 2021. 92 с. ISBN 978-5-7972-2930-8.
6. Топоров Д. А. Правовая конструкция понятия «многоквартирный дом» в российском законодательстве // Проблемы экономики и юридической практики. 2019. Т. 15, № 3. С. 169-171.
7. Топоров Д. А. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах // Семейное и жилищное право. 2021. № 4. С. 36–37.
8. Топоров Д. А. Влияние цифровизации на реализацию прав собственников объектов недвижимости // Цифровые технологии и право : Сборник научных трудов I Международной научно-практической конференции. В 6-ти томах, Казань, 23 сентября 2022 года / Под редакцией И.Р. Бегишева [и др.]. Том 2. – Казань: Издательство "Познание", 2022. – С. 511-522.
9. Икрынов А. К., Скворцова Т. А. Договор на выполнение проектных и изыскательских работ: проблемы исполнения обязанностей и ответственность подрядчика // Правовой порядок и юридическая деятельность : Сборник научных статей Пятой юбилейной Всероссийской национальной конференции студентов, магистрантов и молодых ученых, Ростов-на-Дону, 10 февраля 2026 года. – Ростов-на-Дону: Ростовский государственный университет путей сообщения, 2026. – С. 136-141.
10. Демиденко А. П., Скворцова Т. А. Особенности заключения и исполнения договоров строительного подряда в условиях цифровизации экономики // Правовой порядок и юридическая деятельность : Сборник научных статей Пятой юбилейной Всероссийской национальной конференции студентов, магистрантов и молодых ученых, Ростов-на-Дону, 10 февраля 2026 года. – Ростов-на-Дону: Ростовский государственный университет путей сообщения, 2026. – С. 90-95.

References:

1. Bushmarina N.V. On the Legal Status of the Developer as a Party to an Equity Participation Construction Agreement // Proceedings of the Institute of State and Law of the Russian Academy of Sciences. 2008. No. 5. Pp. 190–205.

2. Romanenkova N.D. The Legal Status of the Developer under an Equity Participation Agreement for the Construction of Apartment Buildings and/or Other Real Estate Objects: Dissertation for the Degree of Candidate of Legal Sciences. Moscow, 2009.
3. Laptev V.A. Business Law: Legal Foundations of Construction Activities // Business Law. 2021. No. 2.
4. Emelyanov A.S. The Legal Position of the Developer in an Equity Participation Construction Agreement // Journal of Russian Law. 2020. No. 6.
5. Toporov D.A. Housing Law: A Study Guide. Rostov-on-Don: Rostov State University of Economics (RINH), 2021. 92 p. ISBN 978-5-7972-2930-8.
6. Toporov D.A. The Legal Construction of the Concept of “Apartment Building” in Russian Legislation // Problems of Economics and Legal Practice. 2019. Vol. 15, No. 3. Pp. 169–171.
7. Toporov D.A. Capital Repair of Common Property in Apartment Buildings // Family and Housing Law. 2021. No. 4. Pp. 36–37.
8. Toporov D.A. The Impact of Digitalization on the Exercise of Rights by Real Estate Owners // Digital Technologies and Law: Proceedings of the I International Scientific and Practical Conference. In 6 volumes. Kazan, September 23, 2022. Edited by I.R. Begishev et al. Vol. 2. Kazan: Poznanie Publishing House, 2022. Pp. 511–522.
9. Ikryanov A.K., Skvortsova T.A. The Contract for Design and Survey Works: Problems of Performance of Obligations and Contractor’s Liability // Legal Order and Legal Activity: Collection of Scientific Articles of the Fifth Anniversary All-Russian National Conference of Students, Master’s Degree Students and Young Researchers. Rostov-on-Don, February 10, 2026. Rostov-on-Don: Rostov State University of Railway Engineering, 2026. Pp. 136–141.
10. Demidenko A.P., Skvortsova T.A. Specific Features of Conclusion and Performance of Construction Contract Agreements in the Context of Digitalization of the Economy // Legal Order and Legal Activity: Collection of Scientific Articles of the Fifth Anniversary All-Russian National Conference of Students, Master’s Degree Students and Young Researchers. Rostov-on-Don, February 10, 2026. Rostov-on-Don: Rostov State University of Railway Engineering, 2026. Pp. 90–95.