

ОТДЕЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРЯМЫХ И КОСВЕННЫХ ДОГОВОРОВ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

© Елена Петровна ГЛАДНЕВА

Российский государственный университет правосудия,
г. Воронеж, Российская Федерация, кандидат юридических наук,
доцент кафедры гражданского права; Арбитражный суд Воронежской области,
г. Воронеж, Российская Федерация, судья, e-mail: gan.34@mail.ru

Рассмотрены отдельные проблемы гражданско-правового регулирования договоров участия в долевом строительстве, связанные с заключением уступки права требования (цессии). Анализируются правовые основы регулирования прямых и косвенных договоров участия в долевом строительстве. Особое внимание уделяется юридическим средствам защиты интересов участников рассматриваемых отношений. Также предлагается внести изменения в действующее законодательство Российской Федерации.

Ключевые слова: прямой договор участия в долевом строительстве; косвенный договор участия в долевом строительстве; договор уступки права (требование); перевод долга; договор цессии.

Некоторые авторы (А. Шаханов [1, с. 8], Е.В. Лапутева [2, с. 40-42]) вполне обоснованно выделяют прямые и косвенные договоры участия в долевом строительстве. Под прямым договором участия в долевом строительстве понимается договор, заключаемый между участником долевого строительства и застройщиком. В случае если участник долевого строительства заключает договор уступки права требования с другим лицом, в результате чего права и обязанности участника долевого строительства переходят на это лицо, т. е. происходит смена стороны в прямом договоре участия в долевом строительстве, то такой договор называется косвенным.

Необходимо отметить, что до вступления в действие Федерального закона Российской Федерации «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [3] (далее ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов») косвенный договор в юридической практике заключался с применением совокупности норм, регулирующих отдельные виды договоров (например, договор подряда, договор простого товарищества, договор инвестирования и т. д.), а также норм гл. 24 Гражданского кодекса Российской Федерации (перемена лиц в обязательстве) (далее ГК РФ) [4, ст. 410]. Е.В. Лапутева пишет: «Как правило, косвенные договоры долевого участия заключаются по модели

уступки прав требования (подрядчик или иное лицо уступают свое право на еще не созданный объект другому лицу)» [2, с. 40]. Поэтому в данной работе рассмотрим с учетом современных реалий действующего правового регулирования и судебной практики прямые и косвенные договоры участия в долевом строительстве с целью защиты прав «слабой стороны» правоотношений.

В случае заключения косвенного договора участия в долевом строительстве происходит перемена лиц в обязательстве. Новый участник долевого строительства приобретает все права и обязанности по первоначальному договору участия в долевом строительстве, становится его стороной взамен первоначального участника долевого строительства. В обязательстве передать объект долевого строительства, вытекающем из договора участия в долевом строительстве, заказчик выступает в качестве должника, а участник – в качестве кредитора.

ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» впервые на законодательном уровне закрепил возможность совершения участником долевого строительства уступки права требования (косвенный договор). В соответствии со ст. 11 указанного закона, помимо уступки участником долевого строительства прав требований по договору после уплаты им цены договора возможна уступка прав требований одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Следова-

тельно, до полного исполнения участником долевого строительства своих обязательств по уплате цены договора он вправе уступать право требования к застройщику, но одновременно с переводом долга.

В случае если первоначальный участник долевого строительства исполнил все обязательства перед застройщиком, то уступка права требования может быть осуществлена и без согласия застройщика. Так, согласно п. 2 ст. 382 ГК РФ, для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором. Если одновременно с уступкой прав требований происходит перевод долга, то сторонам договора участия в долевом строительстве необходимо применять нормы закона, регулирующие перевод долга (ст. 391 ГК РФ). В таком случае замена стороны в договоре допускается лишь с согласия кредитора.

Следует отметить, что в настоящее время совершение участником долевого строительства сделки уступки права требования возможно лишь с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (п. 2 ст. 389 ГК РФ; п. 2 ст. 11, ст. 17 ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов»).

Результат анализа положений ст. 130 и 219 ГК РФ, ст. 25 Федерального закона Российской Федерации от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [5, ст. 3594], а также постановления Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» от 25 февраля 1998 г. № 8 [6], постановления Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 22 апреля 2003 г. № 5674/02 [7] позволяет утверждать, что переход объекта незавершенного строительства в состояние построенного многоквартирного дома определяется моментом введения дома в эксплуатацию. Именно с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирный дом – объект недвижимости и, соответственно, объекты долевого строительства, входящие в его состав, возникают как недвижимое иму-

щество, завершенное строительством. Поэтому необходимо внести изменения в п. 2 ст. 11 ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» следующего содержания: «Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора и до момента получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию».

По нашему мнению, одного соглашения об уступке права требования (цессии) недостаточно для перехода обязательственного права. Если учитывать требование законодательства о государственной регистрации уступки требования по договору участия в долевом строительстве (п. 2 ст. 389 ГК РФ; п. 3 ст. 4, ст. 17 ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов»), то возникает вопрос: с какого момента должник обязан исполнить обязательство, основанное на сделке уступки права требования новому кредитору – с момента внесения записи в государственный реестр, или с момента уведомления должника о состоявшейся уступке, или с момента получения документов, подтверждающих уступку?

По мнению Р.С. Бевзенко, «...при переходе права от одного лица к другому никакого изменения права» не происходит – субъективное право одного лица прекращается, а у другого возникает» [8, с. 355].

На первый взгляд, момент перехода права требования определяется моментом внесения записи о государственной регистрации сделки уступки, т. к. именно с этого момента возникают правовые последствия данной сделки для третьих лиц.

Так, например, общество К. обратилось в арбитражный суд с требованием о взыскании неустойки с общества Р. Требования удовлетворены частично. Апелляционная инстанция, изменяя решение суда первой инстанции, руководствовалась следующим [9].

По материалам дела между обществом К. (участник) и обществом Р. (застройщик) в 2009 г. был заключен договор об участии в долевом строительстве жилого дома, предметом которого являлось привлечение денежных средств участников для долевого строительства застройщиком девятиэтажного жилого дома. Сумма договора была полностью оплачена.

13 октября 2011 г. между обществом К. (кредитор) и гражданкой К. (новый креди-

тор) был заключен договор уступки права требования, по условиям которого кредитор оставляет за собой право требования к застройщику за нарушение застройщиком обязательств, предусмотренных договором об участии в долевом строительстве 2009 г., уплаты неустойки, процентов за пользование чужими денежными средствами за период до дня осуществления настоящей уступки. С момента осуществления настоящей уступки ответственность за неисполнение своих обязательств по договору об участии в долевом строительстве 2009 г. застройщик несет перед новым кредитором.

Жилой дом на момент рассмотрения судом спора не был введен в эксплуатацию. Соглашение сторон об изменении первоначального согласованного срока передачи объекта долевого строительства заключено не было.

В связи с изложенным, суд пришел к выводу о том, что ответчиком допущена просрочка исполнения принятых на себя по договору обязательств.

Застройщик обязался по условиям договора произвести ввод жилого дома в эксплуатацию ориентировочно в III квартале 2009 г. При этом сторонами был также установлен срок передачи объекта долевого строительства – в течение 60 дней с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Предусмотренная п. 2 ст. 6 ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» неустойка подлежит взысканию за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства.

С учетом того, что объект подлежал сдаче в эксплуатацию до 1 октября 2009 г., передача объекта должна была быть произведена участнику долевого строительства не позднее 29 ноября 2009 г.

Суд апелляционной инстанции установил, что предусмотренная законом неустойка подлежит начислению с 30 ноября 2009 г. до 12 октября 2011 г., т. е. до дня заключения соглашения об уступке требований.

В связи с тем, что ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» не содержит специальных правил относительно уступки права требования по договору участия в долевом строительстве, необходимо руководствоваться нормами ГК РФ. Если должник (в нашем случае застрой-

щик) не был уведомлен о состоявшемся переходе прав кредитора (участника долевого строительства), то он вправе не исполнять обязательство в отношении нового кредитора (нового участника долевого строительства), более того, исполнение первоначальному кредитору (участнику долевого строительства) будет считаться надлежащим (п. 3 ст. 382 ГК РФ). Закон не возлагает на должника (застройщика) обязанность выяснять информацию о состоявшейся уступке права требования. Поэтому до получения уведомления в письменной форме следует признать право должника (застройщика) исполнить обязательство первоначальному кредитору (участнику долевого строительства).

Таким образом, можно сделать вывод о том, что приобретатель права требования (новый участник долевого строительства) по договору уступки (после его государственной регистрации) права требования имеет право требовать от должника (застройщика) исполнения обязанности с момента уведомления об этом должника (застройщика) в письменной форме (п. 3 ст. 382, ст. 384, п. 2 ст. 385 ГК РФ), в противном случае новый кредитор (новый участник долевого строительства) несет риск неблагоприятных последствий (ст. 390 ГК РФ). В указанной ситуации, по мнению П.В. Крашенинникова, необходимо разграничивать недействительность требования и недействительность соглашения об уступке права (требования). В этом случае, если требование, переданное новому кредитору, признано недействительным, это не влечет недействительности соглашения об уступке права (требования) [10, с. 56].

Если сделка уступки требования противоречит условиям закона или договора, то такая уступка кредитором другому лицу не допускается (п. 1 ст. 388 ГК РФ).

Согласно п. 2 ст. 3 ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов», застройщик имеет право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина может возникнуть право собственности на жилое помещение в строящемся доме исключительно на основании договора участия в долевом строительстве.

Таким образом, застройщики не имеют права оформлять указанные выше отношения

с помощью иных договорных конструкций, например совместной деятельности, подряда. В связи с тем, что закон не содержит подобного ограничения в отношении юридических лиц, представляется, что юридические лица, участвуя в долевом строительстве, по-прежнему могут заключать не только договоры участия в долевом строительстве, но и любые иные, предусмотренные российским законодательством договоры.

Поэтому, по нашему мнению, здесь возможны злоупотребления со стороны застройщиков. Это позволит применять обходные схемы с целью привлечения физических лиц в долевое строительство с помощью косвенных договоров, минуя требования ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов». Застройщик может заключить с юридическим лицом – участником долевого строительства – любой договор, в т. ч. и смешанный, воспользовавшись принципом свободы договора (ст. 421 ГК РФ). В результате уступки право требования переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права (ст. 384 ГК РФ). Гражданин в результате подобной уступки права становится стороной первоначального договора между застройщиком и уступившим кредитором (юридическим лицом). И в этом случае ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» не будет осуществлять защиту интересов граждан – участников долевого строительства.

Кроме того, до принятия указанного федерального закона судебная практика в случае заключения гражданином-потребителем косвенного договора участия в долевом строительстве с юридическим лицом не пришла к единому мнению по вопросу применения законодательства к подобным отношениям.

Так, гражданин Гузенков обратился в Коминтерновский районный суд г. Воронежа с иском к ОАО «ДСК» о взыскании неустойки и компенсации морального вреда, указывая, что по соглашению от 21 декабря 2000 г. ООО НПО «ЭТА» уступило ему право требования исполнения ответчиком обязательства по договору № 16 от 6 июня 2000 г. по предоставлению трехкомнатной квартиры в жилом доме со всеми правами и обязанностями, условия соглашения им были выполнены, а ответчик нарушил срок предоставления квартиры на 58 дней. Решением Комин-

терновского районного суда г. Воронежа от 28 сентября 2001 г. в иске было отказано. Судебная коллегия по гражданским делам Воронежского областного суда не нашла оснований для отмены решения, объясняя свой вывод следующим образом. Как следует из договора от 6 июня 2000 г., заключенного между ОАО «ДСК» и ООО НПО «ЭТА», и приложения к нему, предметом договора является освоение объемов строительства жилых домов в г. Воронеже путем прямого и опосредованного привлечения материальных, денежных и иных средств ООО, которому квартиры предоставляются по окончании строительства. При этом срок предъявления жилого дома, в котором предполагалась квартира истца, был ориентировочно указан IV кварталом 2000 г. Взыскание неустойки в размере 3 % за каждый день просрочки передачи квартиры условиями договора не предусматривалось. Поскольку Гузенков не заключал договора с ОАО «ДСК», а сторонами по договору от 6 июня 2000 г. являются юридические лица, то закон «О защите прав потребителей» к данным правоотношениям не относится [11, с. 208-209].

На данную проблему указывает С.В. Сарбаш: «Поскольку Закон хотя и с необоснованными ограничениями, но все же допускает уступку прав по договору участия в долевом строительстве (ст. 11), возможны случаи, когда договор заключается не потребителем, а впоследствии права уступаются потребителю, и наоборот, договор изначально заключается потребителем, а затем он уступает права субъекту, статусом потребителя не обладающему» [12, с. 208-209].

Л. Новоселова приходит к выводу: «Если первоначальным кредитором было лицо, заключившее договор с застройщиком для осуществления предпринимательских целей, и оно уступает свои права в отношении застройщика гражданину, приобретающему права в отношении застройщика для семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, дополнительные гарантии (в силу их отсутствия у первоначального кредитора) перейти не могут» [13, с. 38].

Думается, что в данной ситуации юристы-практики могут воспользоваться п. 9 ст. 4 указанного закона в целях применения законодательства о защите прав потребителей, но это будет нарушать общий принцип “Nemo plus juris ad alienum transfere potest, quamipse

habet". Тем не менее, необходимо учитывать, что перемена лиц в обязательстве на стороне кредитора в результате уступки права требования от юридического лица гражданину существенно меняет характер обязательства для застройщика. В соответствии с правилом, предусмотренным п. 2 ст. 388 ГК РФ, уступка права требования по обязательству, в котором личность кредитора имеет существенное значение для должника, не допускается без согласия последнего.

Схема привлечения денежных средств в доленое строительство на основании косвенного договора участия в доленом строительстве на начальном этапе обоюдовыгодна и застройщику, и участникам долевого строительства – юридическим лицам. Преимущество для юридических лиц проявляется в положительном экономическом эффекте.

На практике заключение физическим лицом косвенного договора зачастую приводит к «двойным продажам» и другим неблагоприятным последствиям для граждан. По нашему мнению, для гражданина выгоднее заключение прямого договора участия в доленом строительстве, т. к. физическому лицу зачастую бывает сложно доказать наличие права требования у первоначального кредитора по следующим причинам: во-первых, отсутствие необходимой и достаточной информации; во-вторых, недобросовестность уступающей стороны; в-третьих, пороки при оформлении договоров (технические опечатки, исправления и т. п.).

Именно поэтому представляется актуальным и своевременным внесение некоторых дополнений в ФЗ РФ «Об участии в доленом строительстве многоквартирных домов», в частности в п. 3 ст. 1 в следующей редакции: «Действие настоящего Федерального закона не распространяется на отношения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) объектов недвижимости (в т. ч. многоквартирных домов) и не основанные на договоре участия в доленом строительстве. Указанные отношения регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации и законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности. Передача гражданином прав путем уступки требования по договорам, которые заключены юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями и связаны с инвестици-

онной деятельностью по строительству (созданию) многоквартирных домов и после исполнения которых у граждан возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, не допускается».

Данное положение, по нашему мнению, позволит более четко определить сферу регулирования ФЗ РФ «Об участии в доленом строительстве многоквартирных домов», а также в определенной степени повысит эффективность правовых средств защиты прав и интересов граждан – участников долевого строительства. Но тем не менее не решает указанных проблем.

Исходя из п. 2 постановления Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 14 марта 2014 г. № 16 «О свободе договора» [14] норма, определяющая права и обязанности сторон договора, является императивной, если она содержит явно выраженный запрет на установление соглашением сторон условия договора, отличного от предусмотренного этой нормой правила... Вместе с тем из целей законодательного регулирования может следовать, что содержащийся в императивной норме запрет на соглашение сторон об ином должен толковаться ограничительно. В частности, суд может признать, что данный запрет не допускает установление сторонами только условий, ущемляющих охраняемые законом интересы той стороны, на защиту которой эта норма направлена.

Думается, что необходимо внести изменения в ФЗ РФ «Об участии в доленом строительстве многоквартирных домов», которые запрещали бы заключение косвенных договоров участия в доленом строительстве путем уступки права требования от участника долевого строительства – юридического лица, индивидуального предпринимателя к физическому лицу.

-
1. *Шаханов А.* Договор долевого участия в строительстве. СПб., 2001.
 2. *Лапутева Е.В.* Совершенствование договорных отношений в области жилищного строительства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003.
 3. Об участии в доленом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон Российской Федерации

- рации от 30.12.2004 г. № 214 (в ред. от 23.07.2013 г.) // Собрание Законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ч. 1. Ст. 40; 2013. № 30. Ч. 1. Ст. 4074.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: федеральный закон Российской Федерации от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. 1996. № 5.
 5. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федеральный закон Российской Федерации от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ // Собрание Законодательства Российской Федерации. 1997. № 30.
 6. О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 25.02.1998 г. № 8 // Вестник Высшего Арбитражного суда Российской Федерации. 1998. № 10.
 7. Постановление Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 22.04.2003 г. № 5674/02 // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. 2003. № 10.
 8. Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / под общ. ред. В.А. Белова. М., 2007.
 9. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.06.2012 г. по делу № А35-13412/2011. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».
 10. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2011.
 11. *Андреев Ю.Н.* Гражданское право: теория и судебная практика. Воронеж, 2005.
 12. *Сарбаш С.В.* Юридическая техника Закона об участии в долевом строительстве // Основные проблемы частного права: сборник статей к юбилею д-ра юрид. наук, проф. А.Л. Маковского / отв. ред. В.В. Витрянский, Е.А. Суханов. М., 2010.
 13. *Новоселова Л.* Перемена лиц в обязательстве из договора об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости // Хозяйство и право. 2005. № 8.
 14. О свободе договора: постановления Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 14.03.2014 г. № 16. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».
-
1. *Shakhanov A.* Dogovor dolevogo uchastiya v stroitel'stve. SPb., 2001.
 2. *Laputeva E.V.* Sovershenstvovanie dogovornykh otnosheniy v oblasti zhilishchnogo stroitel'stva: avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk. M., 2003.
 3. Ob uchastii v dolevom stroitel'stve mnogokvartirnykh domov i inykh ob"ektov nedvizhimosti i o vnesenii izmeneniy v nekotorye zakonodatel'nye akty Rossiyskoy Federatsii: federal'nyy zakon Rossiyskoy Federatsii ot 30.12.2004 g. № 214 (v red. ot 23.07.2013 g.) // Sbranie Zakonodatel'stva Rossiyskoy Federatsii. 2005. № 1. Ch. 1. St. 40; 2013. № 30. Ch. 1. St. 4074.
 4. Grazhdanskiy kodeks Rossiyskoy Federatsii. Chast' vtoraya: federal'nyy zakon Rossiyskoy Federatsii ot 26.01.1996 g. № 14-FZ // Sbranie Zakonodatel'stva Rossiyskoy Federatsii. 1996. № 5.
 5. O gosudarstvennoy registratsii prav na nedvizhimoe imushchestvo i sdelok s nim: federal'nyy zakon Rossiyskoy Federatsii ot 21.07.1997 g. № 122-FZ // Sbranie Zakonodatel'stva Rossiyskoy Federatsii. 1997. № 30.
 6. O nekotorykh voprosakh praktiki razresheniya sporov, svyazannykh s zashchitoy prava sobstvennosti i drugih veshchnykh prav: postanovlenie Prezidiuma Vysshego arbitrazhnogo suda Rossiyskoy Federatsii ot 25.02.1998 g. № 8 // Vestnik Vysshego Arbitrazhnogo suda Rossiyskoy Federatsii. 1998. № 10.
 7. Postanovlenie Prezidiuma Vysshego arbitrazhnogo suda Rossiyskoy Federatsii ot 22.04.2003 g. № 5674/02 // Vestnik Vysshego arbitrazhnogo suda Rossiyskoy Federatsii. 2003. № 10.
 8. Grazhdanskoe pravo: aktual'nye problemy teorii i praktiki / pod obshch. red. V.A. Belova. M., 2007.
 9. Postanovlenie Devyatnadsatogo arbitrazhnogo apellyatsionnogo suda ot 08.06.2012 g. po delu № А35-13412/2011. Dostup iz spravochno-pravovoy sistemy "Konsul'tantPlyus".
 10. Postateynny kommentariy k Grazhdanskomu kodeksu Rossiyskoy Federatsii, chasti pervoy / pod red. P.V. Krasheninnikova. M., 2011.
 11. *Andreev Yu.N.* Grazhdanskoe pravo: teoriya i sudebnaya praktika. Voronezh, 2005.
 12. *Sarbash S.V.* Yuridicheskaya tekhnika Zakona ob uchastii v dolevom stroitel'stve // Osnovnye problemy chastnogo prava: sbornik statey k yubileyu d-ra yurid. nauk, prof. A.L. Makovskogo / отв. ред. V.V. Vitryanskiy, E.A. Sukhanov. M., 2010.
 13. *Novoselova L.* Peremena lits v obyazatel'stve iz dogovora ob uchastii v dolevom stroitel'stve mnogokvartirnykh domov i inykh ob"ektov nedvizhimosti // Khozyaystvo i pravo. 2005. № 8.

14. O svobode dogovora: postanovleniya Plenuma Vysshego arbitrazhnogo suda Rossiyskoy Federatsii ot 14.03.2014 g. № 16. Dostup iz spravочно-pravovoy sistemy "Konsul'tantPlyus".

Поступила в редакцию 26.09.2014 г.

UDC 347.44:69

SOME PROBLEMS OF CIVIL-LEGAL REGULATION OF DIRECT AND INDIRECT CONTRACTS OF INVOLVEMENT IN SHARE BUILDING

Elena Petrovna GLADNEVA, Russian State University Justice, Voronezh, Russian Federation, Candidate of Law, Associate Professor of Civil Law Department; Arbitration court of Voronezh region, Voronezh, Russian Federation, Judge, e-mail: gan.34@mail.ru

Some problems of civil-legal regulation of contracts of participation in shared construction, associated with the conclusion of the assignment (cession), are considered. The legal basis for the regulation of direct and indirect contracts of involvement in share building is analyzed. Special attention is paid to legal means of protection of interests of participants of the considered relations. It is proposed to amend the current legislation of the Russian Federation.

Key words: direct contract of participation in share construction; indirect contract of participation in share construction; contract of assignment of rights (requirement); transfer of debt; assignment agreement.