

КОНСТРУКЦИЯ ДОГОВОРА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫМИ ПРАВАМИ CONSTRUCTION OF A CONTRACT OF TRUST MANAGEMENT OF EXCLUSIVE RIGHTS

БЕЛОУСОВ Владимир Николаевич,
кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права и процесса,
Байкальский государственный университет, 664003, Российская Федерация.
664003, Россия, г. Иркутск, ул. Ленина, 11.
E-mail: BelousovVN@bgu.ru;

BELOUSOV Vladimir N.,
Ph.D. in Law, Associate Professor, Department of Civil Law and Procedure. Baikal State University.
11, Lenin st., Irkutsk, Russia, 664003.
E-mail: BelousovVN@bgu.ru

Краткая аннотация. В статье анализируются положения о договоре доверительного управления исключительными правами. Всесторонне исследована правовая природа договора. Обоснован вывод о сохранении исключительного права за учредителем управления. Назван исчерпывающий перечень существенных условий договора. Подтвержден и дополнительно аргументирован двустороннеобязывающий (взаимный) характер данного договора. Сформулированы предложения по совершенствованию норм в данной сфере.

Abstract. The article analyzes the provisions of the contract of trust management of exclusive rights. The legal nature of the contract is comprehensively investigated. The conclusion about preservation of the exclusive right for the founder of management is substantiated. An exhaustive list of essential conditions of the contract is named. The double-binding (mutual) nature of the contract is confirmed and additionally argued. Proposals to improve the norms in this area are formulated.

Ключевые слова: исключительные права, доверительное управление, учредитель управления, автор, правообладатель.

Keywords: exclusive rights, trust management, management founder, author, right holder.

Для цитирования: Белоусов В.Н. Конструкция договора доверительного управления исключительными правами // Право и государство: теория и практика. 2025. № 5. С. 415–417. http://doi.org/10.47643/1815-1337_2025_5_415.

For citation: Belousov V.N. Construction of a contract of trust management of exclusive rights // Law and state: theory and practice. 2025. No. 5. Pp. 415–417. http://doi.org/10.47643/1815-1337_2025_5_415.

Статья поступила в редакцию: 14.03.2025
Дата публикации: 30.05.2025

Договор доверительного управления исключительными правами в IV части ГК РФ специально не регламентирован. Вместе с тем исходя из положений п. 1 ст. 1233¹, п. 1 ст. 1013² Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) исключительное право может быть объектом доверительного управления. ГК РФ выделяет два вида управления правом – доверительное управление (глава 53 ГК РФ) и коллективное управление авторскими и смежными правами (ст. 1242–1244 ГК РФ).

По договору доверительного управления имуществом учредитель управления передает доверительному управляющему на определенный срок имущество в доверительное управление, а доверительный управляющий обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им выгодоприобретателя (ст. 1012 ГК РФ). Из законодательного определения следует, что данный договор является реальным, поскольку он состоит из соглашения и юридического поступка – передачи имущества [1, с. 551], как правило возмездным (презумпция возмездности), взаимным.

В цивилистической доктрине существует несколько точек зрения относительно определения правовой природы доверительного управления исключительными правами. Одни исследователи исходят из возможности перехода права на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации доверительному управляющему [2]. Другие авторы, напротив, отрицают возможность перехода прав доверительному управляющему [3, с. 179–180]. Последний взгляд представляется более убедительным.

О необходимости сохранения исключительного права за учредителем управления свидетельствует судебная практика. Так, согласно постановлению Суда по интеллектуальным правам от 06.06.2016 г. Между ООО «Некст-тайм» (учредитель управления) и ООО «Гражданкин и партнеры» (доверительный управляющий) был заключен договор доверительного управления в части охраны и защиты исключительных прав на товарный знак «Затейники». Вскоре было выяснено, что ИП Ривоненкова С.А. использует в розничной купле-продажи схожий до степени смешения товарный знак, потому доверительный управляющий обратился в суд по интеллектуальным правам. Судом был сделан вывод о том, что если исключительное право передано именно в доверительное управление, то доверительный управляющий вправе как осуществлять переданные ему в управление права, так и защищать их такими же способами, какими обладает правообладатель. При этом исключительные права к доверительному управляющему не переходят. По данным основаниям требование о взыскании компенсации за нарушение исключительных прав на товар-

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) : Федер. закон от 18 дек. 2006 г. № 230-ФЗ. // Собрание законодательства РФ. 2006. № 52, ч. 1. Ст. 5496.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) : Федер. закон от 26 янв. 1996 г. № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

ный знак «Затейники» было удовлетворено³.

Следовательно, доверительный управляющий обладателем исключительных прав не становится. Такое императивное ограничение [4, с. 20] объясняется тем, что фактическая передача исключительного права не имеет правового значения для доверительного управления, поскольку доверительному управляющему предоставляются права лишь по управлению имуществом.

Вместе с тем учредитель доверительного управления, передавший исключительное право в доверительное управление, самостоятельно пользоваться предусмотренными ГК РФ мерами защиты не вправе. Право доверительного управляющего на защиту исключительного права следует из права на защиту, принадлежащего учредителю доверительного управления. Соответственно, если учредитель управления является правообладателем и в доверительное управление передается право использования результата интеллектуальной деятельности определенным способом (или всеми способами), то доверительный управляющий вправе как осуществлять переданные ему в управление права, так и защищать их такими же способами, какими обладает правообладатель. Если же учредитель управления сам является лицензиатом, то правомочия доверительного управляющего зависят от того, переданы ли ему в управление права лицензиата), получившего их по договору исключительной лицензии или же получившего их по договору неисключительной лицензии.

Сторонами договора доверительного управления исключительными правами являются доверительный управляющий, учредитель управления. Правообладатель может выступать в качестве учредителя доверительного управления – это автор или иной правообладатель, который по сделкам получили авторские права – для договоров о передаче авторских прав; исполнители, либо наследники исполнителей, изготовители фонограмм, организации эфирного (кабельного) вещания, обладатели иных смежных прав, либо их правопреемники – для договоров об использовании смежных прав; патентообладатель либо его правопреемник – для договоров, регулирующих отношения в сфере промышленной собственности.

Доверительным управляющим может быть индивидуальный предприниматель либо коммерческая организация (исключение составляют унитарные предприятия) (ст. 1015 ГК РФ) [5, с. 80-81]. Некоммерческая организация в силу п. 1 ст. 1015 ГК РФ, по общему правилу, не может быть доверительным управляющим. В то же время только некоммерческим организациям могут быть предоставлены полномочия по управлению правами на коллективной основе. Доверительный управляющий, осуществляя доверительное управление имуществом в интересах учредителя управления (выгодоприобретателя), вправе осуществлять правомочия обладателя исключительного права в пределах, предусмотренных законом, и распоряжаться исключительным правом, если иное не предусмотрено договором. Вместе с тем в отличие от лицензионного договора использование результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации может осуществляться только в интересах выгодоприобретателя. Договор о предоставлении полномочий по управлению правами на коллективной основе не может содержать условие по использованию управляющим объектов авторских и смежных прав. Предоставление таких правомочий может составлять предмет лицензионного договора.

Обратимся к анализу существенных условий договора. Не вызывает сомнений, что в любом договоре существенным условием является его предмет [6, с. 637]. В исследуемом договоре предмет включает в себя действия доверительного управляющего по управлению исключительными правами на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации. Необходимо в соглашении четко определить объем правомочий доверительного управляющего.

К существенным условиям договора доверительного управления исключительными правами помимо предмета относятся следующие.

Наименование выгодоприобретателя. Если управление осуществляется в интересах учредителя управления, то в договоре необходимо указать, что таковой является выгодоприобретателем (п. 1 ст. 1016 ГК РФ). Представляется, что указание законодателем на такое существенное условие не свойственно общему учению о условиях договора, поскольку контрагенты должны согласовать условие о чем-то, например, о цене в возмездном договоре, сроке исполнения обязательства и т.п., а не о субъекте права. Поэтому видится целесообразным исключить из ст. 1016 ГК РФ указание на наименование выгодоприобретателя, как существенное условие для данного соглашения. В тоже время, безусловно, не оспариваем необходимость закрепления в договоре данных об учредителе управления или выгодоприобретателе.

Для возмездного договора размер и форма вознаграждения доверительному управляющему относятся к числу существенных условий. Кроме того, следует согласовать срок действия договора. Этот срок не может превышать пяти лет, но не более срока действия исключительного права.

Содержание договора образуют права и обязанности контрагентов. Доверительный управляющий осуществляет доверительное управление лично. Так, доверительный управляющий может поручить другому лицу совершать от имени доверительного управляющего действия, необходимые для управления исключительными правами, если он уполномочен на это договором доверительного управления, либо получил на это согласие учредителя в письменной форме, либо вынужден к этому в силу обстоятельств для обеспечения интересов учредителя управления или выгодоприобретателя и не имеет при этом возможности получить указания учредителя управления в разумный срок.

Обязанностью доверительного управляющего является обособление своего личного от вверенного ему имущества, а также от имущества других лиц, находящегося у него. Несомненно, что данная обязанность более актуальна для доверительного управления материальными объектами и в полной мере к договору доверительного управления исключительными правами применяться не может. Кроме того, обязанностью доверительного управляющего является ведение самостоятельного учета, связанного с управлением исключительными правами. Для осуществ-

³ Постановление Суда по интеллектуальным правам от 6 июня 2016 г. № С01-258/2016 по делу № А27-11789/2015. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

ления расчетов по деятельности, связанной с доверительным управлением, требуется открытие отдельного расчетного счета. В обязанности управляющего входит передача учредителю (выгодоприобретателю) денежных средств, полученных в результате доверительного управления при прекращении договорных отношений по доверительному управлению исключительными правами. Доверительный управляющий представляет учредителю управления (выгодоприобретателю) отчет о своей деятельности в сроки и в порядке, которые установлены договором доверительного управления.

Доверительный управляющий, не проявивший при доверительном управлении исключительными правами должной заботливости об интересах выгодоприобретателя или учредителя управления, возмещает упущенную выгоду за время доверительного управления.

Доверительный управляющий несет ответственность за причиненные убытки, если не докажет, что эти убытки произошли вследствие непреодолимой силы либо действий выгодоприобретателя или учредителя управления.

Обязанности учредителя управления. В возмездном договоре учредитель управления обязан уплатить вознаграждение. Учредитель доверительного управления исключительными правами, а также выгодоприобретатель не вправе вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность управляющего, если это специально не оговорено в соглашении.

Таким образом, институт доверительного управления исключительными правами играет важную роль для надлежащего функционирования гражданского оборота. Вместе с тем отдельные указанные выше аспекты нуждаются в уточнении и развитии.

Список литературы:

1. Ламм Т.В. Правовая природа передачи вещи как элемента фактического состава реального договора // Известия Байкальского государственного университета. 2017. Т. 27, № 4. С. 546–553.
2. Беневоленская З. Э. Доверительное управление имуществом в сфере предпринимательства - 2-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс Клувер, 2005. 282 с.
3. Городов О. А. Интеллектуальная собственность: правовые аспекты коммерческого использования. СПб., 1999. 364 с.
4. Минникес И.А., Ягофарова И.Д. Императивные ограничения в праве // Baikal Research Journal. 2017. Т. 8. № 1. С. 20.
5. Андрианова М. С. Договор доверительного управления исключительными правами в системе гражданско-правовых обязательств // Вестник РГГУ. Серия: Экономика. Управление. Право. 2016. № 1 (3). С. 79–85.
6. Вакулина Г.А. Договор добровольного страхования имущества граждан // Известия Иркутской государственной экономической академии. 2016. Т. 26, № 4. С. 635–642.

References:

1. Lamm T.V. Legal nature of the transfer of things as an element of the actual composition of the real contract // Izvestia Baikal State University. 2017. T. 27, № 4. C. 546-553.
2. Benevolenskaya Z. E. Trust management of property in the sphere of entrepreneurship - 2nd ed., revision and add. Moscow: Wolters Kluwer, 2005. 282 c.
3. Gorodov O. A. Intellectual Property: Legal Aspects of Commercial Use. SPb., 1999. 364 c.
4. Minnikes I.A., Yagofarova I.D. Imperative restrictions in law // Baikal Research Journal. 2017. T. 8. № 1. C. 20.
5. Andrianova M. S. Contract of trust management of exclusive rights in the system of civil-law obligations // Vestnik RGGU. Series: Economics. Management. Law. 2016. № 1 (3). C. 79-85.
6. Vakulina G.A. Contract of voluntary insurance of citizens' property // Izvestiya Irkutsk State Academy of Economics. 2016. T. 26, № 4. C. 635-642.

РОЛЬ ДЕВЕЛОПЕРА В СИСТЕМЕ УЧАСТНИКОВ ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА THE ROLE OF THE DEVELOPER IN THE SYSTEM OF PARTICIPANTS IN THE RELATIONSHIP IN THE FIELD OF CAPITAL CONSTRUCTION

ЧУМАКОВА Ольга Вячеславовна,

кандидат юридических наук, доцент, доцент ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет» (НИУ МГСУ).

129337, Россия, г. Москва, Ярославское шоссе, д. 26.

E-mail: 7406976@gmail.com;

CHUMAKOVA Olga Vyacheslavovna,

Candidate of Law, Associate Professor, Associate Professor
Moscow State University of Civil Engineering (MGSU).

129337, Moscow, Yaroslavl'skoe shosse, 26.

E-mail: 7406976@gmail.com

Краткая аннотация: Статья посвящена роли девелопера в системе участников отношений в сфере капитального строительства. Установлено, что девелопер является не просто участником строительного процесса, а многогранной фигурой, которая объединяет в себе функции инвестора, организатора и управляющего. Определено, что при соотношении ролей девелопера, инвестора, застройщика и заказчика целесообразно разграничивать указанных участников отношений в сфере капитального строительства в связи с их отличающимся правовым статусом. Застройщик участвует в отношениях в сфере капитального строительства, осуществляя создание, реконструкцию, снос объектов капитального строительства с целью получения прибыли. Заказчиком выступает лицо, действующее по поручению инвестора, ограниченное рамками договора. Технический заказчик, уполномочен застройщиком и несет ответственность за организационно-техническое обеспечение и контроль строительства. Девелопер же, как правило, объединяет в себе функции нескольких участников капитального строительства, включая инвестора, заказчика, организатора и продавца. Различие заключается в масштабе ответственности и полномочий, а также в объеме выполняемых функций. В результате проведенного исследования автор приходит к выводу о том, что в качестве девелопера выступает лицо, осуществляющее на профессиональной основе деятельность по организации отношений участников капитального строительства в целях последующего отчуждения или иного использования объектов недвижимости неопределенному кругу лиц.

Abstract: The article is devoted to the role of the developer in the system of participants in the capital construction sphere. It has been established that the developer is not just a participant in the construction process, but a multifaceted figure that combines the functions of an investor, organizer and manager. It has been determined that when correlating the roles of the developer, investor, builder and customer, it is advisable to distinguish between the specified participants in the capital construction sphere due to their different legal status. The developer participates in capital construction relations by creating, reconstructing and demolishing capital construction projects in order to make a profit. The customer is a person acting on behalf of the investor, limited by the framework of the contract. The technical customer is authorized by the developer and is responsible for the organizational and technical support and control of construction. The developer, as a rule, combines the functions of several participants in capital construction, including the investor, customer, organizer and seller. The difference lies in the scale of responsibility and authority, as well as in the scope of the functions performed. As a result of the conducted research, the author comes to the conclusion that a developer is a person who carries out professional activities to organize relations between participants in capital construction for the purpose of subsequent alienation or other use of real estate objects by an indefinite number of persons.

Ключевые слова: девелопер, застройщик, заказчик, капитальное строительство, участники капитального строительства.

Keywords: developer, builder, customer, capital construction, participants in capital construction.

Для цитирования: Чумакова О.В. Роль девелопера в системе участников отношений в сфере капитального строительства // Право и государство: теория и практика. 2025. № 5. С. 418-420. http://doi.org/10.47643/1815-1337_2025_5_418.

For citation: Chumakova O. V. The role of the developer in the system of participants in the relationship in the field of capital construction // Law and state: theory and practice. 2025. No. 5. pp. 418-420. http://doi.org/10.47643/1815-1337_2025_5_418.

Статья поступила в редакцию: 14.02.2025

Дата публикации: 30.05.2025

В системе участников отношений капитального строительства центральное место занимает девелопер, понятие и сущность которого до сих пор не закреплено в российском федеральном законодательстве. На региональном уровне категория девелопмента затрагивается единичными актами. Например, п. 2.2.4 Приложения 1 Постановления Правительства Москвы от 03.07.2007 № 576-ПП «О порядке взаимодействия органов исполнительной власти города Москвы при реализации прав акционера по акциям, находящимся в собственности города Москвы, и принципах стратегического и оперативного планирования, организации системы контроля и оценки эффективности финансово-хозяйственной деятельности акционерных обществ, акции которых находятся в собственности города Москвы» характеризует девелоперскую деятельность как процесс строительства или реконструкции объектов недвижимости с целью последующего их использования, включая продажу или передачу в аренду неопределенному кругу лиц. Это определение подчеркивает предпринимательскую направленность девелопмента, ориентированного на извлечение прибыли через создание и использование объектов недвижимости. В рамках Федеральной целевой программы «Жилище» 2002-2010 годов девелопмент рассматривался как развитие важных рыночных процессов, связанных с жилищным строительством. Это подчеркивает важность девелопмента не только как экономической, но и социальной категории, поскольку он влияет на формирование городской среды и качество жизни населения.

В международной практике можно увидеть успешные примеры комплексного развития территорий, которые служат образцом для подражания. К таким примерам относятся, в частности, Сингапур, Гонконг и Лондонские доки [5, 6]. Эти города продемонстрировали, как грамотное управление девелопментом может привести к созданию удобных и функциональных городских пространств, которые отвечают потребностям жителей и бизнеса. В Сингапуре, например, девелопмент осуществляется с акцентом на устойчивое развитие и интеграцию зеленых зон, что дела-

ет город комфортным для жизни.

Термин «девелопмент» происходит от английского слова «development», что в переводе означает «развитие». В контексте недвижимости данное понятие охватывает широкий спектр деятельности, связанной с проектированием, строительством, реконструкцией и управлением объектами недвижимости. Таким образом, девелопер в широком смысле слова представляет собой лицо, занимающееся развитием недвижимости, включая все этапы от идеи строительного проекта до его реализации и дальнейшего обслуживания.

Исследованию девелопмента посвящено множество правовых и экономических исследований. В частности, О.Г. Ершов подчеркивает, что потребность в девелопере возникает в тех случаях, когда на профессиональной основе требуются услуги по организации и управлению строительством [2, С. 4]. Это говорит о том, что девелопер играет ключевую роль в координации всех участников процесса строительства, включая архитекторов, инженеров, подрядчиков и инвесторов. С.С. Занковский также выделяет девелоперов как коммерческие организации, инвестирующие в строительство. Эти компании могут совмещать в себе функции инвестора, заказчика и строительного подрядчика, что позволяет им контролировать весь процесс создания объекта недвижимости [3, С. 156]. Такой подход обеспечивает более высокую степень ответственности и позволяет эффективно управлять рисками, связанными с реализацией строительных проектов.

Важным аспектом девелопмента является его влияние на рынок недвижимости и экономику в целом. Девелоперы создают новые объекты, которые могут стать основой для дальнейшего развития районов и городов. Они также способствуют созданию рабочих мест, увеличению налоговых поступлений и улучшению инфраструктуры. Однако успешная девелоперская деятельность требует не только финансовых вложений, но и глубокого понимания рынка, потребностей клиентов и тенденций в строительной отрасли. В современных условиях девелопмент сталкивается с рядом вызовов. Одним из них является необходимость учитывать экологические аспекты и устойчивое развитие.

В условиях глобальных изменений климата и роста населения города должны адаптироваться к новым реалиям, и девелоперы играют в этом процессе ключевую роль. Они должны разрабатывать проекты, которые не только отвечают потребностям рынка, но и способствуют сохранению природных ресурсов и улучшению качества окружающей среды. Иными словами, девелопер осуществляет организационно-управленческие функции в отношениях с иными участниками капитального строительства.

Таким образом, девелопер - это не просто участник строительного процесса, а многогранная фигура, которая объединяет в себе функции инвестора, организатора и управляющего. Его роль в капитальном строительстве и развитии городской инфраструктуры трудно переоценить. Важно, чтобы законодательство обеспечило правовые рамки для эффективного функционирования девелоперов и защиты интересов всех участников строительного процесса.

В юридической литературе нередко встречается сравнение девелопера и застройщика. Одни авторы отождествляют их, используют их понятия как синонимы [1, С. 290], сочетающие в себе правовой статус инвестора и застройщика. Другие видят функции девелопера значительно шире застройщика, хотя он может выступать в роли застройщика [4, С. 204].

Следует признать, что, исходя из имеющейся нормативно-правовой базы, девелопером можно признать любого застройщика, создающего или реконструирующего объекты капитального строительства с целью получения прибыли. Такому смешению понятий способствует нормативная регламентация правового статуса застройщика применительно к отдельным правоотношениям в сфере капитального строительства при отсутствии легального отражения понятия «девелопер». Однако девелопер осуществляет прежде всего организационно-управленческую деятельность, выходящую за рамки деятельности застройщика, при том, что девелопер также может самостоятельно осуществлять строительные работы или нет, может обладать или не обладать правами на земельный участок, разрешительной документацией.

В правовой литературе часто возникает вопрос о соотношении ролей девелопера и заказчика в строительстве, особенно в контексте инвестиционной деятельности и градостроительного законодательства. Сходство между ними действительно существует, но существуют и ключевые различия, которые необходимо четко понимать. Ст. 4 ФЗ от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее – Закон об инвестиционной деятельности) определяет заказчика как лицо, реализующее инвестиционный проект на основании полномочий, предоставленных ему инвестором. Заказчик, по сути, является представителем инвестора, наделенным правами владения, пользования и распоряжения вложенным капиталом в рамках, установленных договором или государственным контрактом.

Важно отметить, что объем этих прав строго ограничен рамками предоставленных полномочий. Заказчик не является собственником инвестиций, а лишь управляет ими от имени инвестора, неся ответственность за эффективное использование ресурсов и достижение целей проекта. Это существенное отличие от девелопера, который, как правило, владеет или приобретает собственность на землю и объекты строительства.

ГрК РФ в п.22 ст. 1 вводит понятие технического заказчика. Это юридическое лицо, член соответствующей саморегулируемой организации, уполномоченное застройщиком действовать от его имени. Его функции, помимо заключения договоров на капитальное строительство, включают в себя предоставление необходимых документов и материалов участникам строительства, организацию взаимодействия между ними, а также обеспечение ввода объекта в эксплуатацию.

Более детальное описание этих функций содержится в ст. 53 ГрК РФ и Приложении 1 к Методике определения затрат на осуществление функций технического заказчика (Приказ Минстроя России от 02.06.2020 № 297/пр), которые, в частности, затрагивают организационно-техническое обеспечение строительного процесса, мониторинг выполнения работ, координацию действий различных подрядчиков. Технический заказчик, таким образом, несет существенную ответственность за качество строительства и соблюдение сроков. Постановление Правительства РФ от 21.06.2010 № 468, регламентирующее строительный контроль, дополнительно наделяет технического заказчика функциями контроля и надзора за ходом и качеством строительных работ, осуществляемых подрядчиком. При этом принципиально важно, что лицо, осуществляющее строительный конт-

роль от имени заказчика, не может быть одновременно подрядчиком. Это требование направлено на предотвращение конфликта интересов и обеспечение объективности контроля. Однако, ГрК РФ допускает возможность выступления застройщика в роли технического заказчика, что свидетельствует о гибкости законодательства и возможности оптимизации организационной структуры проекта

Можно сделать вывод, что технический заказчик является неким техническим организатором и контролером строительного процесса. Взаимодействие с инвестором и застройщиком осуществляется на основании договоров, в которых отражаются все функциональные обязанности сторон, учитываются все особенности конкретного строительного объекта, состав участников при его строительстве.

Девелопер же – это более широкое понятие, включающее в себя функции не только заказчика, но и зачастую инвестора, организатора, маркетолога и продавца недвижимости. Девелопер отвечает за весь жизненный цикл проекта – от идеи до реализации и продажи готовых объектов. Он может выступать в качестве заказчика, привлекая инвестиции или используя собственные средства, или действовать через технического заказчика, делегируя часть своих функций.

Таким образом, девелопер может быть заказчиком, но заказчик не обязательно является девелопером. Девелоперская деятельность предполагает более широкий спектр функций и рисков, чем просто функции заказчика, описанные в Законе об инвестиционной деятельности.

Проведенное исследование соотношения ролей девелопера, инвестора, застройщика и заказчика позволяет прийти к выводу о целесообразности разграничения указанных участников отношений в сфере капитального строительства. Заказчик в рамках Закона об инвестиционной деятельности – это лицо, действующее по поручению инвестора, ограниченное рамками договора. Технический заказчик, согласно ГрК РФ, – это лицо, уполномоченное застройщиком, несущее ответственность за организационно-техническое обеспечение и контроль строительства. Девелопер же, как правило, объединяет в себе функции нескольких участников капитального строительства, включая инвестора, заказчика, организатора и продавца. Различие заключается в масштабе ответственности и полномочий, а также в объеме выполняемых функций. Грамотное распределение ролей между этими участниками отношений в сфере капитального строительства является залогом успешной реализации проекта и минимизации рисков.

Сущность правового статуса девелопера заключается в организации участников капитального строительства в единую систему взаимоотношений, выполнении ими полностью или частично всех юридических, административных и финансовых действий, удовлетворении их потребности в информировании, представительстве, содействии при заключении сделок с недвижимостью и контрагентами, защите их прав и интересов перед третьими лицами.

Представляется, что девелопер выступает одним из двигателей отрасли капитального строительства, поскольку его главной задачей является организация строительной деятельности посредством слаженного механизма взаимодействия участников, построения системы их правоотношений.

В результате сравнительного анализа девелопера с иными участниками капитального строительства, можно сделать вывод, что девелопер обладает большим объемом прав и обязанностей по сравнению с любым другим участником. При этом российским законодательством до сих пор не закреплено понятие девелопера, не определен его возможный круг прав и обязанностей в отношениях с другими участниками капитального строительства.

Правовое положение девелопера в системе участников отношений в сфере капитального строительства характеризуется организационной особенностью. Являясь профессиональным участником капитального строительства, девелопер организует других участников капитального строительства в единую систему взаимоотношений, выполнение ими полностью или частично всех юридических, административных и финансовых функций, удовлетворение их потребности в информировании, осуществляет защиту их прав и интересов перед третьими лицами.

В силу изложенного представляется разумным определить девелопера как лицо, осуществляющее на профессиональной основе деятельность по организации отношений участников капитального строительства в целях последующего отчуждения или иного использования объектов недвижимости неопределенному кругу лиц.

Список литературы:

1. Белицкая А.В. Правовое обеспечение государственной инвестиционной политики: дис. ... д-ра юрид. наук. Москва, 2018. С. 290.
2. Ершов О.Г. Существенные условия девелоперского договора в строительстве // Юрист. 2014. №15. С.13-18.
3. Занковский С.С. Предпринимательские договоры. Москва: Волтерс Клувер, 2004. – 295 с.
4. Мазаев П.А. Гражданско-правовые средства регулирования девелоперской деятельности в Российской Федерации: дис. ... канд. юрид. наук. Москва, 2011. 204 с.
5. 50 Years of Urban Planning in Singapore / Chye Kiang Heng (ed.) – Singapore: World Scientific, 2016. 348 p.
6. London Docklands. Точка доступа: <https://www.urbanstrategies.com/project/london-docklands>. Дата доступа: 26.01.2025.

References:

1. Belitskaya A.V. Legal support of state investment policy: dis. ... Doctor of Law. Moscow, 2018. P. 290.
2. Ershov O.G. Essential terms of a development agreement in construction // Jurist. 2014. No. 15. Pp. 13-18.
3. Zankovsky S.S. Entrepreneurial agreements. Moscow: Wolters Kluwer, 2004. – 295 p.
4. Mazaev P.A. Civil law means of regulating development activities in the Russian Federation: dis. ... Cand. Law. Moscow, 2011. 204 p.
5. 50 Years of Urban Planning in Singapore / Chye Kiang Heng (ed.) - Singapore: World Scientific, 2016. 348 p.
6. London Docklands. Access point: <https://www.urbanstrategies.com/project/london-docklands>. Access date: 26.01.2025.