

33. On the judicial system of the Russian Federation. Federal constitutional law of Dec. 31 1996 No. 1-FKZ. *Rossiiskaya Gazeta*, 1997, 6 Jan. (Art. 10). (In Russ.)

34. Perekrestov V. N., Shinkaruk V. M. The role of the court in establishing objective truth in criminal cases in the light of the constitutional principle of adversariality. *Bulletin of the Ministry of Internal Affairs of Russia*, 2018, no. 2. (In Russ.) URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rol-suda-po-ustanovleniyu-obektivnoy-istiny-po-ugolovnym-delam-v-svete-konstitutsionnogo-printsipa-sostyazatelnosti>.

35. Chunikha A. A. Problems of legal regulation of the participation of a translator in criminal proceedings. *Vestnik Altajskoi akademii ekonomiki i prava*, 2019, no. 2-1, pp. 205—208. (In Russ.)

36. Tsukanov V. E. Participation of an interpreter in criminal proceedings in the EU countries: legal and linguistic aspects. In: *Professional communication: language, culture, translation. Collection of articles of intra-university youth sci. conf.*, Kursk, Nov. 2, 2020. Ed. by E. G. Bayankin. Kursk, 2020. Pp. 308—313. (In Russ.)

Статья поступила в редакцию 30.11.2021; одобрена после рецензирования 13.12.2021; принята к публикации 20.12.2021.  
The article was submitted 30.11.2021; approved after reviewing 13.12.2021; accepted for publication 20.12.2021.

## Научная статья

УДК 347.4.

DOI: 10.25683/VOLBI.2022.58.122

**Yuriy Alekseevich Kolesnikov**

Doctor of Law, Associate Professor,  
Head of the Department of Financial Law,  
Director of the Center for Scientific Research  
“Instrumental, Mathematical  
and Intellectual Means in Economics”,  
Southern Federal University  
Rostov-on-Don, Russian Federation  
[yakolesnikov@sfedu.ru](mailto:yakolesnikov@sfedu.ru)

**Юрий Алексеевич Колесников**

д-р юрид. наук, доцент,  
заведующий кафедрой финансового права,  
директор Центра научных исследований  
«Инструментальные, математические  
и интеллектуальные средства в экономике»,  
Южный федеральный университет  
Ростов-на-Дону, Российская Федерация  
[yakolesnikov@sfedu.ru](mailto:yakolesnikov@sfedu.ru)

**Boris Andreevich Borisov**

junior lawyer,  
Money Friends LLC  
Rostov-on-Don, Russian Federation  
[sic.borisout@gmail.com](mailto:sic.borisout@gmail.com)

**Борис Андреевич Борисов**

младший юрист,  
ООО «Мани Френдс»  
Ростов-на-Дону, Российская Федерация  
[sic.borisout@gmail.com](mailto:sic.borisout@gmail.com)

## ОБ ОСОБЕННОСТЯХ ПРАВ ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ КАК УТИЛИТАРНЫХ ЦИФРОВЫХ ПРАВ

### 5.1.3 — Частноправовые (цивилистические) науки

**Аннотация.** В настоящее время в Российской Федерации широко распространение получают различные инновационные (цифровые) инструменты привлечения инвестиций в различных сферах предпринимательской деятельности, которые позволяют видоизменить ряд правоотношений на уровне различных экономических сфер. Например, такими инструментами являются в том числе инвестиционные платформы, которые в последние годы активно формируют собственный сектор финансирования субъектов предпринимательской деятельности. Основной акцент в вопросах распространения таких цифровых инструментов ставится, как правило, на их интеграцию в новые рынки и сферы. Однако немаловажной является и необходимость обеспечения приспособления давно существующих гражданско-правовых институтов применительно к новым цифровым реалиям, что потенциально позволит повысить потенциал развития отечественной правовой системы благодаря количественному либо качественному совершенствованию таких консервативных рынков. К таким рынкам относится и сфера долевого строительства

многоквартирных домов, которая является одной из наиболее важных для решения жилищной проблемы России. Введение в российскую экономику новых форм выражения классических гражданско-правовых правоотношений, к которым относятся в том числе и утилитарные цифровые права, дает основания для поиска эффективных рычагов интеграции указанных цифровых сущностей на рынках такого рода. Ответ на вопрос о том, насколько целесообразна такая интеграция и возможна ли она в принципе в условиях действующего законодательства, и пытается дать настоящая работа. Одним из вариантов указанной интеграции на основании ряда факторов, о которых будет сказано в работе, является «упаковка» требований по договору участия в долевом строительстве в форму утилитарных цифровых прав.

**Ключевые слова:** цифровая экономика, утилитарные цифровые права, операторы инвестиционных платформ, инвестиционные платформы, краудфандинг, долевое строительство, цифровизация, договор участия в долевом строительстве, обязательственное право, дигитализация

**Финансирование:** статья подготовлена при поддержке гранта РФФИ № 19-011-00820 (а) «Правовая политика российского государства, ее приоритеты и принципы в условиях цифровой экономики и цифрового технологического уклада: концептуальные, методологические, отраслевые аспекты цифровизации права и правового регулирования».

**Для цитирования:** Колесников Ю. А., Борисов Б. А. Об особенностях прав по договору участия в долевом строительстве как утилитарных цифровых прав // Бизнес. Образование. Право. 2022. № 1 (58). С. 179—182. DOI: 10.25683/VOLBI.2022.58.122.

## Original article

### ABOUT THE PECULIARITIES OF RIGHTS UNDER THE CONTRACT OF PARTICIPATION IN SHARED CONSTRUCTION AS UTILITARIAN DIGITAL RIGHTS

5.1.3 — Private law (civil law) sciences

**Abstract.** Currently, various innovative (digital) tools for attracting investments in various spheres of entrepreneurial activity are widely used in the Russian Federation, which make it possible to modify a number of legal relations at the level of various economic spheres. For example, such “tools” include investment platforms, which in recent years have been actively forming their own sector of financing business entities. The main focus in the distribution of such digital tools is, as a rule, on the integration of such tools into new markets and spheres. However, it is also important to ensure the adaptation of long-existing civil law institutions in relation to new digital realities, which will potentially increase the potential for the development of the domestic legal system due to the quantitative or qualitative improvement of such conservative markets. Such markets include, among other things, the sphere of shared-equity construction of apartment buildings, which is

one of the most important for solving the housing problem in Russia. The introduction of new forms of expression of classical civil law relations into the Russian economy, which includes utilitarian digital rights, provides grounds for searching for effective levers of integration of these digital entities in markets of this kind. This work is trying to give answer to the question of how appropriate such integration is and whether it is possible in principle under the current legislation. As one of the options for this integration, based on a number of factors that are discussed in the work, is the “packaging” of the requirements under the contract of participation in shared construction in the form of utilitarian digital rights.

**Keywords:** digital economy, utilitarian digital rights, investment platform operators, investment platforms, crowdfunding, shared construction, digitization, contract of participation in shared construction, law of obligation, digitalization

**Funding:** the article was prepared with the financial support of RFBR grant No 19-011-00820 (a) “The legal policy of the Russian state, its priorities and principles in the digital economy and digital technological order: conceptual, methodological, sectoral aspects of the digitalization of law and legal regulation”.

**For citation:** Kolesnikov Yu. A., Borisov B. A. About the peculiarities of rights under the contract of participation in shared construction as utilitarian digital rights. *Business. Education. Law*, 2022, no. 1, pp. 179—182. DOI: 10.25683/VOLBI.2022.58.122.

#### Введение

Устойчивое развитие института долевого строительства многоквартирных домов является залогом решения жилищной проблемы РФ в будущем, поскольку позволяет стимулировать экономико-правовые отношений в жилищной и гражданской сфере. Это обуславливает высокую важность института долевого строительства многоквартирных домов в целом и отдельных аспектов его законодательного закрепления в частности. К отдельным аспектам относится в том числе и вопрос законодательного закрепления договорных конструкций, который, безусловно, составляет основу функционирования правоотношений в сфере строительства многоквартирных домов.

Договор участия в долевом строительстве (договор УДС) носит многосторонний характер и во многом является инвестиционным, о чем будет сказано далее. В связи с этим различные правовые проблемы института участия в долевом строительстве в настоящее время получили широкое исследование в юридической доктрине.

Особую актуальность развитие рынка участия в долевом строительстве приобретает в условиях цифровизации российской экономико-правовой системы, в которой за последние годы появилось множество новых инструментов, связанных с финансовой сферой, в том числе с инвестиционной составляющей. В этом смысле цифровизация является настоящим стимулом экономического роста РФ, что неоднократно отмечалось на государствен-

ном уровне [1]; этим обусловлена **практическая значимость** работы.

Например, активное распространение в Российской Федерации демонстрирует рынок краудфандинга [2], который позволяет группе заинтересованных субъектов финансировать какой-либо проект/бизнес/идею и т. д. в совершенно различных формах, начиная инвестированием посредством заключения договоров займа (так называемый краудлендинг) и заканчивая инвестициями в стартапы (так называемый краудинвестинг). Такие инструменты во многом могут «интегрироваться» в сферу существующих рынков и привносить в них совершенно новые формы взаимодействия между правовыми субъектами.

**Целесообразность** научной разработки такой «интеграции» заключается в возможности получения теоретической базы, которая позволила бы существенно усовершенствовать практическую сферу участия в долевом строительстве благодаря ряду преимуществ утилитарных цифровых прав (УЦП), что определяет **теоретическую значимость** работы.

**Научная новизна** различных аспектов интеграции УЦП в сферу участия в долевом строительстве заключается в анализе приспособленности указанных гражданско-правовых категорий к их применению в рамках единого правоотношения. Подобный подход в настоящее время не получил широкого распространения в отечественной доктрине и до сих пор не был изучен в достаточной степени.

**Цель** работы состоит в установлении возможности возникновения прав требований по договору УДС в форме УЦП. Указанная цель достигается благодаря комплексному и системному анализу действующего законодательства РФ и сущностей правовых явлений в сфере привлечения инвестиций с использованием инвестиционных платформ.

**Методологической базой** проводимого исследования является институциональный подход. Такой подход позволяет проводить комплексный анализ правоотношений, возникающих в сфере участия в долевом строительстве, путем поэтапного анализа правовых сущностей в рассматриваемой сфере.

### Основная часть

Для определения возможности применения инвестиционных инструментов в сфере долевого строительства прежде всего необходимо ответить на вопрос о правовой сущности договора УДС.

Определение договора УДС породило обширную дискуссию в научных кругах, так как в полной мере раскрывает многогранность договора участия в долевом строительстве. В настоящее время в доктрине сложилось достаточное количество различных точек зрения на правовую сущность рассматриваемого договора, однако не все из них соответствуют действительному назначению института долевого строительства многоквартирных домов.

Одной из наиболее распространенных точек зрения является рассмотрение договора УДС в качестве договора строительного подряда [3] и обязательства подрядного типа [4]. При подобном подходе договор участия в долевом строительстве отождествляется с договором подряда. Безусловно, определенные элементы подрядных правоотношений в договоре УДС действительно присутствуют. В частности, к таким элементам относится результат исполнения договора со стороны застройщика — выполнение определенной работы, т. е. строительство объекта недвижимости. Вместе с тем указанные договоры имеют множество существенных различий, не позволяющих приводить их к единому знаменателю. Самое важное различие заключается в том, что предметом договора УДС являются не только работы, но и определенные услуги застройщика, например по подготовке проектной документации и т. д.

В контексте рассматриваемой проблемы наиболее важным является рассмотрение инвестиционной направленности договора УДС. Инвестиционный элемент, заключенный в том числе в его рисковом характере, дает все основания полагать возможность применения инновационных инвестиционных инструментов в сфере института участия в долевом строительстве.

Федеральный закон от 02.08.2019 г. № 259-ФЗ (Закон № 259-ФЗ) [5] был принят только второго августа 2019 г., в связи с чем субъекты предпринимательской деятельности на данный момент осуществляют поиск альтернативных форм организации привлечения инвестиций посредством использования соответствующих площадок — инвестиционных платформ, администрируемых организациями-операторами.

Участие в долевом строительстве как специфическая форма финансирования застройщиков в указанном контексте является перспективным направлением развития рынка краудфандинга, поскольку сама деятельность по организации привлечения инвестиций с использованием инвестиционной платформы исходя из своей цели соответствует сущности заключения договора УДС.

Эта цель — аккумуляция денежных средств одновременно множества инвесторов и их инвестирование в рамках одной гражданско-правовой конструкции. Иными словами, сущность договора участия в долевом строительстве полностью соответствует назначению деятельности операторов инвестиционных платформ.

Однако зачем пытаться облечь классические гражданско-правовые конструкции в новую форму? Возможность «упаковки» имущественных прав участника долевого строительства в форму инвестирования с использованием инвестиционной платформы позволит упростить гражданско-правовой оборот требований участников долевого строительства благодаря использованию инвестиционных платформ.

Так, Закон № 259-ФЗ предусматривает в качестве способа инвестирования с использованием инвестиционной платформы инвестирование путем приобретения УЦП. УЦП по своему содержанию являются классическими гражданско-правовыми конструкциями, которые могут включать в себя в том числе право требовать передачи вещи (вещей) либо право требовать выполнения работ и (или) оказания услуг.

Таким образом, УЦП напрямую включают в себя два требования участника долевого строительства — право требовать передачи объекта долевого строительства и право требовать выполнения работ по созданию соответствующего объекта недвижимости.

Однако возникает множество правовых барьеров при попытке применить нормы Закона № 259-ФЗ к правоотношениям, связанным с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, которые урегулированы Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ (Закон № 214-ФЗ) [6].

Для возникновения права на долю в строящемся многоквартирном жилом доме необходимо заключение договора УДС. По договору УДС в качестве УЦП необходимо будет рассматривать право требовать передачу объекта долевого строительства участнику долевого строительства и выполнение работ по постройке указанного объекта. Иными словами, УЦП в данном контексте будет представлено в форме имущественных прав.

Однако сами доли в строящемся жилом доме не могут выступать как УЦП, поскольку доля в строящемся жилом доме не является самостоятельным объектом гражданского оборота, поэтому ее переход осуществляется в соответствии со ст. 11 Закона № 214-ФЗ путем заключения договора уступки прав требования по договору УДС. На это также было неоднократно указано Верховным судом РФ [7].

При этом требования по договору УДС также не могут быть признаны УЦП. Так, ч. 2 ст. 8 Закона № 259-ФЗ устанавливает невозможность рассмотрения в качестве УЦП права требовать имущество (в том числе объект долевого строительства) в случае, если право на указанное имущество либо сделки с ним требует государственной регистрации. Сделками с имущественным правом по договору УДС является либо сам договор УДС, либо цессия по договору УДС. Однако как договор УДС, так и цессия по указанному договору подлежат государственной регистрации.

Именно поэтому в настоящее время УЦП неприменимо в сфере института участия в долевом строительстве.

Возможно рассмотреть договор УДС с точки зрения права требовать выполнения работ. Указанное право

является одним из возможных форм выражения утилитарных цифровых прав в соответствии с п. 3 ч. 1 Закона № 259-ФЗ. В таком случае право требовать создания объекта недвижимости действительно можно рассмотреть в качестве «права требовать выполнения работ», на которое не распространяются требования, связанные с отсутствием государственной регистрации/нотариальной формы сделки. Однако проблемы с невозможностью признать в качестве УЦП требование передачи вещи — объекта долевого строительства — это не решает.

Потенциально возможно предусмотреть договорную конструкцию вне утилитарных цифровых прав, которая предполагала бы возникновение у застройщика обязанности по передаче объекта долевого строительства лицу, которое обладает требованием постройки дома, являющимся утилитарным цифровым правом. Однако в таком случае мы фактически разрываем две составляющие договора УДС (право требовать постройки дома и право требовать передачи объекта долевого строительства), по сути — недобросовестно избегаем государственных требований, связанных с договором УДС.

### Заключение

На основании вышеизложенного результатом исследования является ряд выявленных недостатков законодательного установления утилитарных цифровых прав, которые

не позволяют реализовывать данный инструмент на практике в рассмотренной сфере.

Иными словами, отсутствует механизм «упаковки» прав по договору УДС в утилитарные цифровые права, что существенно ограничивает развитие краудфандинга в данной сфере. Однако приведенный пример демонстрирует важный тезис. Рынок краудфандинга, быстро распространявшийся в отечественной экономической системе [8], в настоящее время находится в поиске перспективных сфер, в которые потенциально возможна интеграция операторов инвестиционных систем. Дальнейшее развитие российских инновационных инструментов инвестирования во многом будет определяться будущей политикой законодателя в правовых аспектах совершенствования различных рынков.

Безусловно, правовая система РФ в последние годы очевидным образом сформировала интерес в различных цифровых механизмах выражения экономических отношений, однако без фактического приспособления уже существующих рынков (например, участия в долевом строительстве) развитие цифровой сферы может существенно затормозиться.

Именно поэтому российскому законодателю следует не только создавать и формировать новые направления развития российской экономики, но и обращать внимание на сферу консервативных, давно сложившихся экономико-правовых отношений.

### СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Путин считает цифровизацию одним из стимулов экономического роста. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/4988360>.
2. What is crowdfunding? URL: <https://learning.candid.org/resources/knowledge-base/what-is-crowdfunding>.
3. Мельник В. В. Договоры о долевом участии в строительстве // Вестн. Высш. арбитраж. суда Рос. Федерации. 2004. № 2. С. 187.
4. Капица О. Л. Правовое регулирование участия граждан в долевом строительстве : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Краснодар, 2005. С. 106.
5. О привлечении инвестиций с использованием инвестиционных платформ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 02.08.2019 г. № 259-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
6. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
7. Определение Верховного суда Российской Федерации № 306-ЭС16-3099 от 5 сент. 2019 г. по делу № А55-36158/2009 // СПС «КонсультантПлюс».
8. Вложить стало веселее. Объем рынка краудфандинга превысил 7 млрд рублей. URL: <https://rg.ru/2021/02/18/obem-rynka-kraudfandinga-v-rossii-v-2020-godu-prevysil-sem-mlrd-rublej.html>.

### REFERENCES

1. *Putin considers digitalization one of the incentives for economic growth*. (In Russ.) URL: <https://www.kommersant.ru/doc/4988360>.
2. *What is crowdfunding?* (In Russ.) URL: <https://learning.candid.org/resources/knowledge-base/what-is-crowdfunding>.
3. Melnik V. V. Agreements on equity participation in construction. *Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation*, 2004, no. 2, p. 187. (In Russ.)
4. Kapitsa O. L. *Legal regulation of citizens' participation in shared construction*. *Diss. of the Cand. of Law*. Krasnodar, 2005. P. 106. (In Russ.)
5. On attracting investments using investment platforms and on amendments to certain legislative acts of the Russian Federation. Federal Law of 02.08.2019 No. 259-FZ. *RLS "ConsultantPlus"*. (In Russ.)
6. On participation in equity construction of apartment houses and other real estate and on amendments to certain legislative acts of the Russian Federation. Federal Law of 30.12.2004 No. 214-FZ. *RLS "ConsultantPlus"*. (In Russ.)
7. Act of the Supreme Court of the Russian Federation No. 306-ЭС16-3099 on Sept. 5, 2019 in case No. А55-36158/2009. *RLS "ConsultantPlus"*. (In Russ.)
8. Investing has become more fun. The volume of the crowdfunding market exceeded 7 billion rubles. (In Russ.) URL: <https://rg.ru/2021/02/18/obem-rynka-kraudfandinga-v-rossii-v-2020-godu-prevysil-sem-mlrd-rublej.html>.

Статья поступила в редакцию 09.11.2021; одобрена после рецензирования 20.12.2021; принята к публикации 27.12.2021. The article was submitted 09.11.2021; approved after reviewing 20.12.2021; accepted for publication 27.12.2021.