

DOI: 10.18572/2500-0292-2021-2-14-18

Договор паенакопления: проблемы правовой природы и защиты прав пайщиков при строительстве жилого дома

Дерюгина Татьяна Викторовна,
профессор кафедры гражданского и трудового права, гражданского процесса
Московского университета Министерства внутренних дел Российской Федерации
имени В.Ф. Кикотя,
доктор юридических наук, профессор

sofija96@mail.ru

В статье рассматривается проблема защиты прав пайщиков жилищно-строительного кооператива, объединившихся в целях строительства многоквартирного жилого дома. Обосновывается, что права пайщика жилищно-строительного кооператива наименее защищены по сравнению с правами участников других правоотношений, направленных на возникновение права собственности на жилое помещение в результате строительства, вследствие чего правоприменитель вынужден замещать существующие пробелы нормами других институтов. Раскрывается правовая природа договора паенакопления. Анализируются основные средства механизма защиты прав пайщиков в зависимости от отнесения договора паенакопления к организационным или обязательственным договорам, направленным на передачу имущества в собственность. На основании анализа доктрины и судебной практики делаются выводы о необходимости изменения правового регулирования отношений по передаче пая в целях получения жилого помещения в собственность и введения строго обязательственного договора паенакопления в действующее законодательство.

Анализируются основные средства правовой защиты субъективных прав пайщиков, вытекающих из договора паенакопления. Проводится сравнительный анализ со средствами, используемыми при защите участников долевого строительства. Делаются выводы, вопреки складывающейся судебной практике, о невозможности применения к договору паенакопления средств правовой защиты, предусмотренных специальным законодательством для участников долевого строительства. Предлагаются способы решения проблемы, как основанные на нормах существующего российского гражданского права, так и связанные с необходимостью совершенствования действующего законодательства.

Ключевые слова: договоры в сфере строительства, договор паенакопления, жилищно-строительный кооператив, договор участия в долевом строительстве, защита субъективного права, отношения членства, пай, строительство жилого дома.

Share Accumulation Agreement: Problems of the Legal Nature and Protection of Shareholders' Rights in Apartment Block Construction

Deryugina Tatyana V.
Professor of the Department of Civil and Labor Law, Civil Procedure
of the Kikot Moscow University of the Ministry of Internal Affairs of Russia
LL.D., Professor

The article deals with the problem of protecting the rights of shareholders of a housing construction cooperative who have united for the purpose of building an apartment building. It is substantiated that the rights of a shareholder of a housing construction cooperative are the least protected in comparison with the rights of participants in other legal relations aimed at the emergence of ownership of residential premises as a result of construction, as a result of which the law enforcement officer is forced to replace the existing gaps with the norms of other institutions.

The legal nature of the unit accumulation agreement is revealed. The main means of the mechanism for protecting the rights of shareholders are analyzed, depending on the attribution of the unit accumulation agreement to organizational or contractual agreements aimed at transferring property into ownership. Based on the analysis of the doctrine and judicial practice, conclusions are drawn about the need to change the legal regulation of relations on the transfer of a share in order to obtain ownership of a dwelling and to introduce a strictly binding agreement on unit accumulation in the current legislation.

The article analyzes the main legal remedies for the subjective rights of shareholders arising from the unit accumulation agreement. A comparative analysis is carried out with the means used to protect participants in shared construction. Conclusions are drawn, contrary to the emerging judicial practice, about the impossibility of applying to the unit accumulation agreement legal remedies provided for by special legislation for participants in shared construction. The ways of solving the problem are proposed, based both on the norms of the existing Russian civil law, and related to the need to improve the current legislation.

Keywords: contracts in the field of construction, unit accumulation agreement, housing construction cooperative, participation agreement in shared construction, protection of subjective rights, membership relations, share, construction of a residential building.