

Законом Красноярского края от 28 февраля 2001 г. «О распределении средств целевых субвенций краевого бюджета на государственную финансовую поддержку завоза грузов в районы Крайнего Севера и приравненные к ним местности края в 2001 году» (ст. 1)¹ устанавливалась сумма целевых субвенций в размере 457 миллионов рублей, распределяемых между бюджетами соответствующих северных территорий края.

На практике сложилась следующая система договорных связей в данной сфере.

Администрации районов Крайнего Севера Красноярского края, являющиеся получателями средств, заключают договоры поручения с управлением по делам Севера краевой администрации и перечисляют ему соответствующие средства. Управление заключает договоры комиссии, производит расчеты с поставщиками-операторами и

предприятиями-перевозчиками за поставку и перевозку продукции. Благодаря данной схеме за два года не было допущено ни одной чрезвычайной ситуации с завозом продукции в северные районы края.

Нормативно-правовые акты, регулирующие производство и сбыт сельскохозяйственной продукции для государственных нужд, содержат нормы, относящиеся к различным отраслям права. Это позволяет сделать вывод о том, что данные отношения регулируются целой системой договоров (соглашений), которые предшествуют заключению конкретных контрактов (договоров) на закупку продукции для государственных нужд. При этом каждый субъект Федерации в зависимости от направления формирования регионального продовольственного фонда разрабатывал свою схему порядка заключения договоров в рассматриваемой сфере.



УДК 347.4

Е.В. Лантуева

К ВОПРОСУ О РЕГУЛИРОВАНИИ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ НОРМАМИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА

В Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ) договор долевого участия в строительстве относится к непоименованным договорам. В связи с этим необходимо решить следующую задачу: выявить правовую природу договора долевого участия в строительстве, чтобы отнести его к определенному в нормах Особенной части ГК РФ договорному виду.

Термин «правовая природа» означает выявление места, роли и отношения изучаемого правового явления. Определить правовую природу договора означает дать ему правовую характеристику, определить его место в ряду таких понятий, как «юридическая норма», «юридическое отношение», «юридический факт» и т.д.²

Представляется, что есть основания рассматривать договорной вид как гражданско-правовое средство, обозначенное в части второй ГК РФ и предоставленное законодателем частным субъектам для упорядочения определенной операции с конкретным преимуществом. Это предназначение, от которого зависят основные индивидуальные черты договора, а значит,

и основание выделения его в качестве самостоятельного вида, выражается категорией целевого назначения договора³.

Субъекты гражданского оборота свободны в выборе цели удовлетворения своих потребностей. Гражданское право предоставляет лицам возможность выбора того или иного вида договора для удовлетворения их потребностей в товарах, работах, услугах. Но если договор, к примеру, направлен на упорядочение отношений по передаче права собственности на вещь с условием оплаты, то он может заключаться только в том случае, если в соответствии с ним действительно происходит передача права собственности на вещь в обмен на деньги. «По сути, определение правовой природы договора – это прерогатива суда, который рассматривает спор, возникший на основании неисполнения или ненадлежащего исполнения условий договора. Стороны, заключая договор, обычно мало обеспокоены даже тем, чтобы определить еще и его правовую природу»⁴.

¹ Краснояр. рабочий. – 2001. – 22 мар.

² Более подробно об этом см.: *Корецкий А.Д.* Теоретико-правовые основы учения о договоре / Отв. ред. П.П. Баранов. – СПб.: Юр. Центр Пресс, 2001. – С. 69.

³ См.: *Кашанин А.В.* Кауза гражданско-правового договора как выражение его существа // Журн. российского права. – 2001. – № 4. – С. 101.

⁴ См.: *Мошкина Л.Н.* Договор о долевом участии в инвестировании строительства и договор простого товарищества // Юрист. – 2002. – № 2. – С. 29.

Почему важно определить правовую природу договора, его место в системе договорного права? Это необходимо для того, чтобы установить, во-первых, признаки, объединяющие договорные отношения в единое целое, и, во-вторых, признаки, которые в рамках единого целого отличают одни договорные отношения от других. А правильная квалификация договорных отношений, как считает Ю.В. Романец, позволит «безошибочно применять к каждому обязательству именно те правовые нормы, которые предназначены для его регулирования»¹.

Таким образом, можно сделать вывод: правильно квалифицировать договор – это значит применить к нему те нормы права, которые созданы для регулирования именно данного вида договора. Правоприменительная квалификация верна лишь в том случае, если она совпадает с квалификацией правотворческой.

У юристов нет единой точки зрения на то, какие признаки должны лежать в основе договора, то есть какой должна быть природа договора: экономическая или юридическая. Так, Ю. Камфер полагает, что само название «договор о долевом участии в строительстве» имеет скорее экономическое, нежели юридическое значение, поскольку указывает на экономическую цель возникающих в его рамках правоотношений и не дает информации о виде договора»². А М.И. Брагинский предлагает экономические и юридические признаки рассматривать в единстве: «...Классификация договоров не может быть осуществлена без использования каких бы то ни было экономических критериев на основе одних лишь юридических признаков соответствующих отношений»³. А Ю.В. Романец считает определение экономических или юридических признаков вопросом второстепенным: «Главным для выявления системных факторов должно быть определение сути явления, обуславливающего правовое регулирование. Экономический признак, характеризующий само общественное отношение, приобретает правовую форму, если общественное отношение является правоотношением. Иными словами, экономическая и юридическая характеристика одного и того же системного признака есть две стороны одной медали»⁴.

На наш взгляд, квалифицировать договоры следует по направленности, а направленность обязательства на достижение определенного результата рассматривать как основной системный фактор⁵. Направленность – это та цель, к которой стремятся уча-

стники договорных отношений. Признак направленности предопределяет наиболее значимые элементы договора: предмет, существенные условия, содержание.

Гражданский кодекс Российской Федерации проводит классификацию договоров по различным основаниям. Нормы, посвященные отдельному договору, по существу характеризуют его как самостоятельный тип (вид договора). Тип договора применительно к структуре и содержанию ГК РФ можно определить как совокупность юридических признаков этого договора, закрепленных в нормах закона и образующих самостоятельный правовой институт. По мнению С.А. Хохлова, «типичный договор можно назвать «именным» (поименованным), имея в виду, что название и черты такого договора закреплены в законе в отличие от «безымянных» договоров, которые не урегулированы правом и находят свою основу в его общих положениях и собственно в соглашениях сторон. При этом под самостоятельным институтом договорного права следует понимать совокупность норм, сосредоточенных в положениях ГК РФ, относящихся к отдельному типу договора и регулирующих соответствующие договорные отношения независимо от правил, которые содержатся в положениях ГК РФ, посвященных новым типам договоров. ... Типы и разновидности договоров жестко ограничены в ГК друг от друга. Использование для регулирования отношений по одному договору (или его разновидности) норм, установленных для других типов и разновидностей договоров, допускается только в случаях, предусмотренных в ГК РФ»⁶.

Проблема непоименованных договоров поднималась и в русском гражданском праве. Так, например, Д.И. Майер писал, что «в действительности встречается ... множество договоров, которые не определены законодательством, хотя и не исключены им, так как законодательство ... допускает любые договоры, лишь бы их определения не были противны закону. На этом основании договоры делятся на: самостоятельные и несамостоятельные; самостоятельные – это указанные в законе и определенные им; несамостоятельные – все прочие. Лучше бы, однако, называть первые договоры именными, а вторые безымянными, потому что несамостоятельными договорами можно назвать только такие, которые не существуют сами по себе, а составляют лишь дополнение другим договорам или которые не составляют самостоятель-

¹ Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России. – М.: Юрист, 2001. – С. 24.

² Камфер Ю. Долевое строительство жилья: работа в обмен на деньги или строим вместе // Экономика и жизнь. – 2001. – Вып. 15 (сент.)

³ Брагинский М.И. Общее учение о хозяйственных договорах. – С. 26 - 27.

⁴ Романец Ю.В. Указ. соч. – С. 35.

⁵ См.: Там же. – С. 49.

⁶ Хохлов С.А. Концептуальная основа части второй Гражданского кодекса // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика / Отв. ред. А.Л. Маковский. – М., 1998. – С. 415.

⁷ Майер Д.И. Русское гражданское право. – М.: Статут, 1997. – Ч. 2. – С. 158 - 159.

ных видов договора, а подходят под понятия других самостоятельных договоров, но ни того, ни другого признака не представляют так называемые несамостоятельные договоры, а только упомянуты в договоре и не определены»¹. Как отмечал Д.И. Майер, если какой-либо безымянный договор представляется на обсуждение суда, то суд употребляет все усилия, чтобы какими-нибудь натяжками подвести его к тому или другому виду договора, указанному законодательством, и обсуждает его по определениям, чуждым его существенному характеру².

Следует согласиться с О.С. Иоффе, полагавшим, что «в каких бы масштабах классификация обязательств ни проводилась, она преследует порознь или в совокупности троякого рода цели: методические (удобство изучения), теоретические (формирование материала для научного анализа и синтеза), практические (использование достигнутых результатов для классификации или систематизации соответствующих юридических норм»³.

Актуально и сегодня мнение О.С. Иоффе о том, что в гражданском праве появляются новые договорные формы. «Такие формы стремятся подключить в качестве специфических подразделений к ближайшему по содержанию из числа сложившихся договорных типов. Но как только процесс их нормативного созревания достигает оптимальных масштабов, вдумчивый пересмотр ранее разработанных концепций чаще всего выливается в возведение былых договорных разновидностей в ранг договоров самостоятельной типологической значимости»⁴.

Другой известный цивилист Г.Ф. Шершеневич отмечает, что появляющиеся новые договоры уже сложились в определенный тип, но законодатель пока не отвел им места в системе обязательств. Конструкции соответствующих отношений фактически определены правосознанием, и юридическая сила таких договоров не меньше силы договоров, определенных законом⁵. Высказанная Г.Ф. Шершеневичем более ста лет назад точка зрения в наши дни весьма актуальна применительно к решению вопроса о правовой природе договора долевого участия в строительстве. Современным является и мнение Г.Ф. Шершеневича о необходимости классификации гражданско-правовых договоров по цели.

Часть вторая действующего в России Гражданского кодекса не решает вопрос о том, на каком уровне правового регулирования возможно выделение новых типов и разновидностей договоров, поскольку эта проблема подлежит решению в первой части кодекса.

Решение ее позволит определить, какие правовые акты (только закон или постановление правительства, или даже ведомственный акт) могут детализировать, углублять регламентацию договорных отношений, типизируя поведение сторон в различных сферах экономики.

Согласно статье 421 ГК РФ, стороны могут заключить договор как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. Буквальный смысл этой статьи означает, что поименованные типичные договоры могут быть предусмотрены и регламентированы помимо Гражданского кодекса и другими федеральными законами, а также указами Президента и постановлениями Правительства Российской Федерации. Следует, однако, учитывать, что согласно статье 3 и другим положениям кодекса, постановления правительства могут вторгаться в сферу гражданско-правового и договорного регулирования в случаях, строго определенных законом либо указами президента, не противоречащими закону. Исходя из этого, следует признать, что нормативное закрепление новых типов и разновидностей договоров должно быть связано прежде всего с изменениями и дополнениями Гражданского кодекса и иных законов. При этом в интересах стабилизации и упорядочения типичных договорных связей целесообразно, чтобы такая типизация осуществлялась в первую очередь через Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая кодекса ориентирует именно на такой подход, давая типизацию основных договоров, опосредующих сегодня основную массу экономических связей⁶.

В то же время включение в кодекс достаточно детализированных правил об основных видах договоров отражает объективную потребность в повышении роли закона в регулировании экономического оборота. Причем такие правила, во-первых, необходимо устанавливать на уровне федерального закона - для того, чтобы не допускать регламентацию отношений на общероссийском рынке региональными и ведомственными актами. Во-вторых, регулирование типичных договорных связей в кодексе способствует стабилизации правил поведения участников экономического оборота. Кодекс, построенный на единых принципах и положениях, исключает неупорядоченный пересмотр установленных в нем форм, влекущий разрушение сложившихся экономических связей. В-третьих, опыт многих экономически развитых стран свидетельствует о том, что и в условиях свободы договора участники рынка нуждаются в законодательном регулировании своих договорных отношений⁷.

¹ Майер Д.И. Русское гражданское право. – С. 158-159.

² Там же. – С. 159.

³ Иоффе О.С. Гражданское право (Избранные труды по гражданскому праву). – М.: Статут, 2000. – С. 416.

⁴ Там же. – С. 434.

⁵ Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. – Тула: Автограф, 2001. – С. 412.

⁶ Хохлов С.А. Указ. соч. – С. 416.

⁷ Там же. – С. 424.

На наш взгляд, включать договор долевого участия в строительстве во вторую часть ГК РФ пока нецелесообразно. Видимо, договор долевого участия в строительстве следует считать переходным договором к более прогрессивным схемам финансирования жилищного строительства – к таким, например, как ипотечное жилищное кредитование, сберегательные строительные кассы.

К сожалению, существующая сегодня система ипотечного кредитования не лишена недостатков. Кажется бы, граждане имеют реальную возможность (без опасения потерять свои сбережения) увеличить площадь квартиры, переселиться в другой район, город, обзавестись собственным жильем, однако на деле все не так просто. Затрудняет это прежде всего сложная и продолжительная процедура оформления ипотечного кредита (составление анкет, подготовка других необходимых документов, большой срок рассмотрения заявления - от двух недель до месяца). Затем, в случае принятия положительного решения на получение кредита, необходимо подготовить документы для последующего оформления договора ипотеки.

Кроме этого, согласно статье 339 ГК РФ, договор об ипотеке подлежит обязательному нотариальному удостоверению и государственной регистрации. Несоблюдение хотя бы одного из этих требований делает его недействительным. А получение большей суммы кредита и необходимость выплаты высоких процентов по нему требуют обеспеченности кредита достаточно высоким доходом семьи. Существенно тормозит обычное ипотечное кредитование и длительный срок кредита (5 - 10 лет), под который у кредиторов нет ресурсной базы. Результатом этого является то, что на данном этапе развития в России банковской системы и правовых основ жилищных отношений система ипотечного кредитования имеет весьма ограниченный характер.

По нашему мнению, упорядочиванию отношений в области долевого участия в строительстве будет способствовать принятие Федерального закона «О гарантиях прав вкладчиков, осуществляющих финансирование жилищного строительства». В законе необходимо акцентировать внимание на предмете договора долевого участия в строительстве, на существенных его условиях, нужно прописать четкие требования к субъектному составу договора, обозначить права и обязанности сторон, а также ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора и правила возврата вложенных в строительство средств в случае наступления форс-мажорных обстоятельств. Принятие такого закона позволит гражданам минимизировать риски участия в строитель-

стве жилья и повысит ответственность заказчиков и подрядчиков по отношению к экономически слабой стороне договора.

Почему урегулировать отношения по долевого участию в строительстве необходимо на уровне закона? Почему нельзя ограничиться пунктом 2 статьи 421 ГК РФ, гласящим, что «стороны могут заключить договор как предусмотренный ГК РФ, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами»? Обратимся к реалиям сегодняшнего дня. Потенциальный спрос на жилье в стране огромен: около 40 миллионов россиян до сих пор ютятся в неблагоустроенных квартирах, более 2,5 миллиона – в ветхом и аварийном жилье¹. Граждане самостоятельно пытаются разрешить свои жилищные проблемы - отсюда и массовое распространение договоров долевого участия в строительстве. И если государство не в состоянии решить жилищную проблему граждан, то должно хотя бы предпринять попытку защитить их от злоупотреблений со стороны чиновников, застройщиков, подрядчиков, минимизировать риски потерь финансовых вложений. И еще один аргумент в пользу необходимости законодательного урегулирования вопроса долевого участия в финансировании жилищного строительства: по неофициальным данным, полученным из разных источников, на руках у населения России находятся сбережения в сумме от 20 до 60 миллиардов долларов США², а в жилье или в улучшении жилищных условий в той или иной степени нуждаются почти все.

Таким образом, мы видим, что непродуманной политикой государственного протекционизма в области жилищного финансирования проблему возврата в законный оборот денежных средств и обеспечения населения жильем не решить. Становление жилищного финансирования и дальнейшая его практика невозможны без серьезной правовой поддержки, без лицензионного и финансового регулирования, без обеспечения страхования рисков, без предоставления государственных гарантий, налоговых льгот, целевых адресных дотаций.

Для этого прежде всего требуется, чтобы законодатель определил, к какому виду гражданско-правовых договоров относится договор долевого участия в строительстве, какую нишу указанный договор занимает в системе гражданско-правовых договоров. Безусловно, данный договор стал распространенной формой сотрудничества юридических лиц (чаще всего строительных организаций либо организаций-посредников) с физическими лицами³. Направленностью данного договора является возможность удовлетворения потребностей обеими сторонами договора:

¹ См.: *Невинная В.* Жилищная очередь за длинным рублем // Рос. газ. – 2002. – 6 сент. – С. 7.

² *Колотилкин А.* Хозяйские права в кредит // Рос. газ. – 2002. – 22 июня. – С. 26.

³ *Козлова Е.* Поиск модели договора долевого участия в строительстве и его учетная регистрация // Хозяйство и право. – 2002. – № 2. – С. 74.

гражданин-дольщик удовлетворяет свои потребности в жилье, а строительная организация или иные посредники получают денежное приращение.

К сожалению, действующее российское законодательство не содержит каких-либо норм, регулирующих отношения по долевому участию в строительстве, не существует и каких-либо утвержденных типовых форм такого договора. В результате каждая строительная организация разрабатывает свой типовой договор и вполне понятно, что заложенные в таких договорах условия направлены прежде всего на защиту интересов застройщика. Следует согласиться с мнением Е. Козловой, что такая ситуация «лишает стороны договора возможности опереться на разработанные легальные конструкции, заставляя полагаться только на его текст и общие нормы обязательственного права. Поэтому на практике большое значение приобретает толкование данного вида договора. Суд, рассматривающий дело по договору о долевом участии физического лица в строительстве жилого дома, должен установить, существенными признаками какого гражданско-правового договора, определенного действующим законодательством, обладает рассматриваемый договор»¹.

Итак, гражданским законодательством такой вид гражданско-правового договора, как договор о долевом участии в строительстве, не предусмотрен.

Принцип свободы договора, как известно, является одним из основополагающих принципов современного гражданского права. В соответствии с пунктом 1 статьи 421 ГК РФ, «граждане и юридические лица свободны в заключении договора». Представляется, что данная норма включает в себя следующие элементы, имеющие решающее значение для договорного права²:

– право участников гражданского оборота самостоятельно решать, следует им заключать договор или нет. «Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим кодексом, законом или добровольно принятым обязательством» (п.1 ст. 421 ГК РФ);

– участники гражданско-правовых отношений свободны в выборе контрагента по договору. Свобода выбора контрагента по договору неразрывно связана с другими принципами гражданского права, а именно: с «равенством автономией воли и имущественной самостоятельностью» (п.1. ст. 2 ГК РФ) участников договорных отношений;

– в ходе заключения договора стороны самостоятельно определяют вид (разновидность) договора, которому они намерены подчинить свои правоотноше-

ния. «Стороны могут заключить договор как предусмотренный, так не предусмотренный законом или иными правовыми актами» (п. 2 ст. 421 ГК РФ). Тем самым разрешается затруднение, неизбежно возникающее вследствие того, что чрезвычайно разнообразные и постоянно видоизменяющиеся гражданские отношения законодатель не только не может охватить, но и не может предугадать их дальнейшее развитие, зафиксировать всевозможные варианты поведения участников гражданского оборота в законодательстве;

– стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанные договоры). К отношениям по смешанным договорам, как следует из пункта 3 статьи 421 ГК РФ, будут применяться нормы, регулирующие соответствующие договоры, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора. Как отмечает В. Витрянский, в практике и ранее часто исходили из другой позиции: выбирался договор как институт и применялись нормы в зависимости от того, какие условия преобладали в договоре³.

К признакам принципа свободы договора относятся возможность сторон самостоятельно устанавливать условия договора, вести переговоры с целью достижения соглашения любыми правомерными способами и без ограничения во времени, а также право решать, продолжать переговоры или нет, и т. д.

Для нас применительно к договору о долевом участии в строительстве представляют интерес третий и четвертый признаки свободы договора. Договор долевого участия в строительстве является непоименованным договором. В действующем Гражданском кодексе договоры определенным образом ранжированы: выделено 26 типов договоров, из которых шесть (купля-продажа, рента и пожизненное содержание, аренда, подряд, заем и кредит, хранение) разделены на отдельные виды договоров. Таких видов, выделенных в указанных типах договоров, оказалось около тридцати. Кроме того, имеется значительное число типов (видов) договоров, урегулированных правовыми актами за пределами кодекса⁴. И при этом кодекс не содержит ни одного положения, относящегося к регулированию договора долевого участия в строительстве.

Такая ситуация объясняется прежде всего отставанием экономики и права современной России от потребностей гражданского оборота. «Такое отставание неизбежно, поскольку всякий акт, посвященный гражданским правоотношениям, в том числе такой сложный, как кодекс, отражает потребности практики, которые определяются лишь на момент его издания. Отмеченная особенность законодательства наиболее

¹ Козлова Е. Указ. соч. – С. 74.

² См. об этом: Денисов С.А. Некоторые общие вопросы о порядке заключения договора // Актуальные вопросы гражданского права / Под ред. М.И. Брагинского. – М.: Статут, 1998. – С. 231-233.

³ Витрянский В.В. Гражданский кодекс о договоре // Вестник ВАС. – 1995. – № 10. – С. 101.

⁴ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. – М.: Статут, 1998. – С. 324.

ощутима применительно к договорным отношениям, имея в виду, что последние создаются хотя и в установленных законом рамках, но автономией воли самих участников оборота»¹.

Непоименованные договоры могут быть основаны на использовании в качестве образца модели, предусмотренной законодательством другого государства либо международным актом, в том числе носящим рекомендательный характер. Необходимо иметь в виду, что происхождение непоименованного договора никакого значения не имеет, поскольку для таких договоров нормативной базой служит общее гражданское законодательство.

Признание спорного правоотношения непоименованным означает, помимо прочего, отсутствие регулирования не только вида, но и соответствующего ему типа договора. К таким непоименованным договорам (в нашем случае это договор долевого участия в строительстве) необходимо применять прежде всего нормы сходного типа договора, а при его отсутствии – нормы, регулирующие гражданско-правовые договоры, то есть статьи, помещенные в третьем разделе ГК РФ «Общая часть обязательственного права». Если аналогия закона и общие нормы обязательственного (договорного права) не приводят к желаемым результатам, то остается последняя возможность – воспользоваться аналогией права, то есть вынести решение, исходя из общих начал и смысла гражданского законодательства и требований добросовестности, разумности, справедливости.

Представляется, что если участники гражданского оборота получили возможность самостоятельно устранять негативные последствия отменного отставания закона от жизни путем создания не известных формализованному праву договоров, то необходимым и достаточным условием защиты таких договоров должно служить их соответствие общей модели гражданско-правового договора. Но при этом следует

не забывать, что правило о свободе моделирования имеет, по крайней мере, три исключения².

Первое исключение состоит в том, что правовой закон или иной правовой акт иногда допускают применительно к отдельным отношениям использование лишь строго определенной модели. Так, в соответствии с пунктом 2 статьи 671 Гражданского кодекса юридическим лицам жилое помещение может предоставляться во владение и (или) пользование по договору аренды или по другому договору, но только не по договору найма жилого помещения.

Второе исключение связано с тем, что в случаях, когда законодатель возлагает на стороны обязанность заключить договор, он обычно указывает на то, какая именно договорная модель должна при этом использоваться. К примеру, пункт 1 статьи 527 ГК РФ предусматривает, что в соответствии с законом для государственного заказчика, разместившего заказ, принятый поставщиком, заключение государственного контракта является обязательным.

Наконец, суть третьего исключения состоит в том, что некоторые договорные модели могут быть использованы только ограниченным кругом субъектов гражданского права. Так, участником договора банковского вклада должен быть непременно банк или иная кредитная организация, которая принимает в соответствии с законом вклады (депозиты) от юридических лиц (п. 4 ст. 834 ГК РФ).

После определения правовой природы договора долевого участия в строительстве и отнесения его к непоименованным договорам необходимо решить вопрос о том, какие нормы и в какой последовательности должны к нему применяться. Обоснованный ответ на него можно получить на основе изучения предмета договора долевого участия в строительстве, его юридических характеристик, содержания и, безусловно, соотношения данного договора с другими видами договоров.



УДК 341.24:347.74

А.И. Погребняк

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ВНЕШНЕЙ И ВНУТРЕННЕЙ ТОРГОВЛИ В РОССИИ В XVI-XVIII ВВ.

Росту производительных сил в сельском хозяйстве и промышленности, углублению общественного разделения труда и территориальной производственной специализации, которые вели к неуклонному расширению торговых связей, способствовал процесс объединения разрозненных территорий Руси в единое централизованное государство. Этот процесс сопро-

вождался развитием городов, где концентрировались ремесла и торговля. В царствование Ивана III во второй половине XV в. сформировалось Московское государство, а Москва превратилась в один из крупных торговых центров Руси с многочисленным торговым сословием. Отсюда в разные стороны отправлялись послы и торговые представители.

¹ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. – С. 324.

² См.: Там же. – С. 326 - 327.