

УДК 347.4

**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ: АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ****SHARED CONSTRUCTION PARTICIPATION AGREEMENT: ACTUAL PROBLEMS****Н.Н. Курова, П.В. Тараканов
N.N. Kurova, P.V. Tarakanov***Сыктывкарский государственный университет имени Питирима Сорокина,
Россия, 167000, Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Коммунистическая, 25**Syktvykar State University named P. Sorokin,
25 Kommunisticheskaya St, Syktvykar, Republic of Komi, 167000, Russia,**E-mail: kunani@mail.ru; pav.tarakanov@gmail.com*

Аннотация. Статья посвящена правовым проблемам, связанным с участием в долевом строительстве объектов недвижимости. В настоящее время наука гражданского права располагает множеством различных взглядов на правовую природу и квалификацию договора участия в долевом строительстве в системе традиционных гражданско-правовых договоров. На основе проведенного анализа исследуемого правового института определяются его характерные признаки и специфические особенности, в том числе посредством сравнения со смежными гражданско-правовыми конструкциями (договорами продажи недвижимости, строительного подряда, простого товарищества и инвестиционным договором), и делается вывод об уникальности и самостоятельности рассматриваемого договора в ряду схожих, но не тождественных институтов.

Resume. The article considers the problems concerning shared construction participation agreement (SCPA). Currently the science of civil law has a great number of different opinions on legal nature and qualification of SCPA in the system of traditional civil law contracts. Based on the results of legal analysis of SCPA it was stated that it belongs to its own type of contracts, with features and peculiarities listed in the article in comparison with analogous civil law designs (contract of sale of real estate, construction contract, investment agreement). The article is concluded by an inference, that SCPA is a unique and independent legal institute in the system of analogous but not identical civil law contracts. This statement allows to identify the rules of conclusion, execution, changing and cancellation of SCPA used in practical activity.

Ключевые слова: гражданско-правовой договор, долевое строительство, объекты недвижимости, правовые проблемы.

Keywords: civil law contract, shared construction, real estate, legal problems.

Легальное определение договора долевого участия в строительстве объектов недвижимости, закрепленное в ст. 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом строительстве, Закон), не позволяет однозначно его квалифицировать в системе гражданско-правовых договоров, а также не разрешает существующий в юридической науке спор о правовой природе данного договора, возможности его отнесения к известным типам гражданско-правовых договоров и применения к нему норм, регулирующих смежные договоры.

Согласно Закону застройщик в срок, установленный договором, самостоятельно и (или) с привлечением других лиц (подрядчиков) обязуется построить многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и передать другой стороне, получив разрешение на ввод их в эксплуатацию. В обязанности участника долевого строительства (дольщика) входят уплата обусловленной договором цены и принятие объекта недвижимости при условии наличия разрешения на ввод его в эксплуатацию [Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, ст. 40].

Исследуемый договор на данный момент не упомянут в тексте Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), из-за чего иногда его рассматривают в качестве смешанного, что служит косвенным фактором отсутствия единой судебной практики разрешения споров, вытекающих из договоров участия в долевом строительстве [Харитошин, 2009, с. 17].

Большое количество научных работ, касающихся правовой природы договора долевого участия в строительстве, написано с позиции соотношения его с другими договорными конструкциями и возможности использования норм, прямо не предусмотренных для договора долевого участия в строительстве. Это стало причиной того, что наука гражданского права в настоящее время

располагает множеством различных, зачастую противоречащих друг другу, взглядов на правовую квалификацию договора долевого участия в строительстве объектов недвижимости.

С целью обособления данного договора в качестве самостоятельного договорного типа, видится необходимым выделить характерные признаки и особые черты исследуемого института, а также провести анализ смежных гражданско-правовых конструкций в соотношении с ним. Решение поставленных задач позволит определить на практике, какими нормами следует руководствоваться при заключении, исполнении, изменении и расторжении договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости.

Представления об основных характеристиках рассматриваемого договора в юридической литературе в большинстве своем единообразны.

Во-первых, он является консенсуальным, так как моментом заключения данного договора является его государственная регистрация, а исполнением заключенного и вступившего в силу договора долевого участия со стороны застройщика является строительство многоквартирного дома и (или иного объекта недвижимости и передача его участнику долевого строительства) [Лепехин, 2011, с. 7].

Во-вторых, исследуемый договор относится к двусторонним и возмездным договорам, в частности к особому виду двустороннеобязывающих (синалагматических) договоров, так как застройщик обязан создать объект недвижимости и передать его дольщику, который, в свою очередь, обязан исполнить встречное обязательство по оплате цены договора и принять объект, при условии наличия акта о вводе в эксплуатацию [Лепехин, 2013, с. 9].

В-третьих, некоторые авторы относят рассматриваемый договор к категории публичных, в связи с тем, что: а) целью публичного договора является защита слабой стороны (участника долевого строительства) и предоставление ему дополнительных гарантий, предусмотренных ст. 426 ГК РФ, включая запрет оказывать предпочтение одному лицу перед другими, обязанность установления единой цены и иных условий для всех потребителей, желающих заключить договор, возможность в судебном порядке обязать застройщика заключить договор с потребителем, а также возможность издания Правительством РФ подзаконных актов, утверждающих правила, обязательные для сторон публичного договора [Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, ст. 3301]; б) предложение застройщика принять участие в долевом строительстве и заключить договор носит публичный характер и обращено неопределенному кругу лиц, и, если оно содержит все существенные условия, предусмотренные законодательством, то будет считаться публичной офертой; в) на законодательном уровне установлены способы надзора и контроля в области долевого строительства со стороны специально уполномоченного на то органа исполнительной власти (с 2013 г. данный вопрос находится в ведении Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ) [Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, ст. 6117]; г) в Кодексе РФ об административных нарушениях присутствует санкция за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (ст. 14.28) [Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, ст. 1.]. Тем не менее, несмотря на все эти доводы, нельзя не согласиться с позицией Д.А. Соболева, что данный договор не стоит относить к публичным до тех пор, пока это не будет закреплено в соответствующем законодательстве [Соболев, 2010, с. 42].

В-четвертых, перспективным является вопрос отнесения договора долевого участия к договорам присоединения, так как большинство подобного рода договоров формулируются по стандартной форме, которая заранее составляется застройщиком для упрощения и ускорения процедуры заключения договора и используется многократно, в связи с большим количеством объектов и участников. По мнению М.В. Петрухина [Петрухин, 2010, с. 139], договор не будет принадлежать к данной категории в связи с индивидуальностью условий в каждом отдельно взятом случае. Более того, если дольщик не согласен с теми или иными пунктами договора, он имеет право составить протокол разногласий к предложенному застройщиком варианту договора. Кроме того, на практике будущему дольщику предлагается включить в договор дополнительные работы, которые может произвести застройщик, в том числе шпаклевка и окраска стен, потолков, дверей, полов, трубопроводов и других конструкций; выравнивающая стяжка по ж/б плитам; полы, включая звуко- и теплоизоляцию; оклейка стен обоями; облицовка стен плиткой; установка сантехоборудования и водоразборной арматуры; установка внутренних дверей, подоконных досок, штукатурка оконных и дверных откосов, штукатурка стен; установка кухонных плит; установка межкомнатных перегородок. Поэтому нельзя не согласиться с А.А. Биньковской, которая считает, что, не являясь на современном этапе в общем смысле договором присоединения, исследуемый договор по мере развития данного института вполне вероятно будет заключаться как таковой в будущем [Биньковская, 2013, с. 78].

Таким образом, договор долевого участия в строительстве объектов недвижимости является консенсуальным, двусторонним, возмездным и синалагматическим. Он обладает рядом уникальных черт, позволяющих его особо выделить из общего массива гражданско-правовых договоров.

Во-первых, особенностью является комплексный субъектный состав правоотношений, вытекающих из договора, который проявляется во взаимодействии субъектов частного и публичного права, к которым, соответственно, относятся стороны гражданско-правового договора и органы государственной власти, и иные публично-правовые образования [Вагина, 2011, с. 85].

Согласно Закону о долевом строительстве сторонами рассматриваемого договора являются: застройщик и участник долевого строительства (дольщик).

Застройщиком может быть только юридическое лицо (любой организационно-правовой формы), с принадлежащим ему земельным участком на праве собственности, аренды, субаренды либо в особых случаях праве безвозмездного пользования, привлекающее денежные средства физических и (или) юридических лиц для строительства (создания) на данном земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением производственных объектов, на основании и в соответствии с полученным разрешением на строительство (пп. 1 ч. 1 ст. 2 Закона).

Понятие «дольщик» законодательно не определено, в то же время из смысла статьи 1 Закона следует, что основная цель данного нормативного правового акта – регулирование отношений, связанных с привлечением средств граждан и организаций для долевого строительства объектов недвижимости, что позволяет сделать вывод о том, что дольщиками могут быть как физические, так и юридические лица.

Закрепление в ст. 2 Закона о долевом строительстве термина «участник долевого строительства (дольщик)», учитывая его социальную значимость и особый правовой статус, смогло бы не только устранить теоретический пробел, но и подтвердить обособленность договора участия в долевом строительстве в системе гражданско-правовых договоров, дабы избежать дискуссий и споров по поводу его правовой природы и квалификации. Поэтому видится возможным определить в тексте указанной статьи Закона понятие «участник долевого строительства (дольщик)» как физическое или юридическое лицо, вносящее денежные средства для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости.

Как было выше указано, важную роль в рассматриваемых правоотношениях играют публично-правовые образования в лице федеральных и региональных органов государственной власти, а также органов местного самоуправления. Ведь из-за нестабильного состояния национальной экономики и периодичности кризисных ситуаций, государство оказывает поддержку лицам, участвующим в долевом строительстве, на федеральном уровне путем закрепления норм обязательных для исполнения сторонами договора (обязательное включение существенных условий; государственная регистрация договора; обеспечение исполнения обязательств застройщика залогом земельного участка под строительство; страхование ответственности застройщика и пр.), и установления дополнительных гарантий и средств защиты на региональном уровне путем осуществления мер государственной поддержки по защите прав и законных интересов участников долевого строительства многоквартирных домов (мониторинг, предоставление социальных выплат, оказание информационной помощи дольщикам при заключении договоров и организационно-методической помощи застройщикам) [Ведомости нормативных актов органов государственной власти Республики Коми, 2012, ст. 1550].

Все это свидетельствует о высокой значимости правоотношений, возникающих из исследуемого договора, в рамках социальной и экономической политики государства.

Во-вторых, рассматриваемый договор характеризуется специфическим, сложным содержанием, которое состоит из взаимных прав и исполнения встречных обязательств: с одной стороны, уплаты дольщиком цены заключенного договора и принятия объекта недвижимости после ввода его в эксплуатацию, и, с другой стороны, обязанности застройщика построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект на принадлежащем ему земельном участке в установленный срок и передать его по окончании строительства дольщику, получив разрешение на ввод в эксплуатацию.

С учетом социально-экономической важности исследуемого правового института и, несмотря на наличие в Законе отдельной статьи, посвященной гарантии качества, предусмотренной договором, включение в ст. 4 Закона о долевом строительстве положения об обеспечении сохранности объекта застройщиком в течение гарантийного срока в большей степени позволит выделить данный вид договора в качестве самостоятельно обособленного.

Проблема соотношения данного института с другими видами гражданско-правовых сделок требует особого рассмотрения, так как в юридической литературе нет единого мнения по указанному вопросу, а на практике застройщики зачастую используют похожие по цели договорные конструкции, чтобы не заключать договор участия в долевом строительстве и не нести дополнительную ответственность в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения его условий.

Традиционно ученые рассматривают договор участия в долевом строительстве как договор купли-продажи, договор строительного подряда, договор простого товарищества (совместной деятельности), инвестиционный договор, а иногда и смешанный договор.

Анализ отношений между застройщиком и дольщиком позволяет сделать вывод о схожести договора долевого участия с договором купли-продажи.

В юридической литературе выделяют следующие отождествляющие эти два вида договоров признаки: 1) заключается на платной основе (возмездность); 2) основанием заключения является соглашение сторон о существенных условиях договора (консенсуальность); 3) предметом выступает недвижимость, имеющаяся в наличии (в случае купли-продажи), или которая будет построена

(товар, который будет создан продавцом в будущем) (п. 2 ст. 455 ГК РФ) (в случае долевого строительства) [Петрухин, 2010, с. 14]; 4) существенным условием при заключении и договора продажи недвижимости, и договора участия в долевом строительстве является предмет, который возможно определенно установить, так как обязательным требованием в обоих случаях является указание в договоре основных его характеристик, в том числе данных, определяющих его расположение на земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества, (например, сведения об объекте по договору участия в долевом строительстве соответствуют проектной документации и включают в себя: номер многоквартирного дома, который подлежит строительству, номер земельного участка на котором он будет возведен; материал фундамента, стен, несущих конструкций; количество этажей и секций дома; данные квартиры: номер квартиры, этаж, на котором она располагается, количество комнат, жилая и общая площадь, площадь балконов и лоджий и др.); 5) существенным условием в сравниваемых договорах признается цена; 6) документом, подтверждающим факт передачи объекта недвижимости является акт приема-передачи или иной документ [Киндеева, 2009, с. 13]; 7) возможность цессии (уступки права требования) прав покупателя и дольщика [Казанцева, 2006, с. 70].

Однако следует отметить существенное различие в субъектном составе договоров купли-продажи и долевого участия в строительстве. Исходя из содержания п. 1 ст. 454 ГК следует, что продавцом является собственник товара, в то время как застройщик же не имеет права собственности на передаваемый дольщику объект строительства (п. 1 ст. 2 Закона о долевом строительстве) [Кайль, 2008, с. 33].

Таким образом, исследуемый договор в отличие от договора купли-продажи является первоначальным способом приобретения права собственности. Застройщик, исходя из особой природы договора, продавцом товара не является, так как изначально создает объект не для себя и не за счет собственных средств. То есть при строительстве объекта недвижимости застройщик право собственности либо иные вещные права на него не приобретает. Вещные права на имущество, отсутствующие у застройщика, не могут перейти к дольщику, как в договоре купли-продажи, так как являются первоначальными и возникают непосредственно у самого дольщика. Следовательно, исходя из различной правовой природы, договор купли-продажи и договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости не могут быть отождествлены.

Не менее распространенным является мнение о признании договора участия в долевом строительстве договором строительного подряда, где дольщик является заказчиком, а застройщик – генеральным подрядчиком. Основным аргументом в поддержку данной позиции является направленность этих договоров на создание и передачу объектов недвижимости, так как в соответствии с п. 1 ст. 740 ГК РФ подрядчик по договору строительного подряда обязуется в срок, установленный договором, по заданию заказчика построить определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется для выполнения этих работ создать подрядчику надлежащие условия, принять и оплатить результат работ по установленной договором цене [Мочалова, 2008, с. 39]. Однако, несмотря на то, что оба этих договора регулируют строительство (создание) недвижимого имущества, правоотношения, возникающие в них между сторонами, имеют различную юридическую природу, которая не позволяет их отождествлять.

Во-первых, у этих договоров различается предмет. Предметом строительного подряда является материализованный объект как результат деятельности подрядчика, включая объекты недвижимости любого назначения, в том числе производственного. Предметом долевого строительства является создание индивидуально-определенного объекта недвижимости, который является частью объекта недвижимости, в соответствии со ст. 2 Закона о долевом строительстве – жилое или нежилое помещение в рамках многоквартирного дома, гаражи, объекты здравоохранения, общественного питания, предпринимательской деятельности, торговли, культуры и иные объекты, за исключением производственных [Данилов, 2012, с. 62].

Во-вторых, в соответствии с п. 1 ст. 747 ГК РФ обязанность своевременно подготовить и предоставить земельный участок для строительства, передать материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство лицу, осуществляющему строительство, возлагается на заказчика [Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, ст. 410]. В случае с договором долевого строительства обязанность получения земельного участка возлагается не на дольщика, а на застройщика, который также подготавливает всю необходимую документацию, включая оформление права собственности или пользования на основании договора аренды земельного участка, на котором будет производиться строительство.

В-третьих, главой 37 ГК РФ («Подряд») не предусмотрены особые требования к форме договора подряда, из чего следует, что применяются общие правила ст. 434 ГК РФ («Форма договора»), а также соответствующие нормы, содержащиеся в главе 9 ГК РФ («Сделки»). В то же время для договора участия в долевом строительстве установлена обязательная письменная форма, а также требование о его обязательной государственной регистрации.

В-четвертых, существенным отличием субъектного состава договора подряда является возможность вступления в правоотношение в качестве подрядчика как юридического, так и физического лица, обладающего необходимыми навыками для исполнения такого договора, при условии наличия лицензии в случаях, предусмотренных законом, в то время как в качестве застройщика в договоре участия в долевом строительстве может участвовать только юридическое лицо.

В-пятых, у сторон договора подряда присутствует ряд прав, не свойственных и не предоставляемых сторонам договора долевого участия в строительстве. Так, заказчик имеет право вносить изменения в техническую документацию при условии, если дополнительные работы по стоимости не превышают 10% указанной в смете общей стоимости работ и не меняют характера предусмотренных в условиях договора подряда работ, а также осуществлять надзор и контроль за ходом и качеством исполнения работ. Подрядчик, в свою очередь, имеет право на пересмотр сметы в случаях, предусмотренных п. 3 ст. 744 ГК РФ, и в порядке, установленном ст. 450 ГК РФ; а также право на возмещение разумных расходов, которые понесены подрядчиком в связи с устранением ошибок в технической документации [Петрухин, 2010, с. 40].

Таким образом, следует вывод о невозможности отнесения договора участия в долевом строительстве к особому виду договора строительного подряда, так как имеются принципиальные различия по признакам данных видов договоров.

Ряд авторов, в том числе Д.С. Соловьев, рассматривая проблемы общего и различного в договорах долевого участия в строительстве и договорах о совместной деятельности (простого товарищества), пришли к выводу, что данные договоры являются не тождественными, а, наоборот, самостоятельными видами, которые регулируют самостоятельные виды правоотношений [Соловьев, 2007, с. 44]. Указанный вывод сделан на основании следующего: 1) договор долевого участия всегда двухсторонний (дольщик и застройщик), а договор о совместной деятельности в большинстве случаев многосторонний; 2) вкладом товарищей в соответствии с ГК РФ может быть любое имущество, в том числе деньги, имущественные права, а также профессиональные и иные знания, деловая репутация, а вклад дольщика всегда представлен денежными средствами; 3) наличие общей цели у участников договора простого товарищества предполагает извлечение прибыли и обогащения за счет результата избранного вида деятельности, а не за счет другой стороны договора, что происходит в договоре долевого строительства; 4) к договору долевого участия в строительстве могут применяться нормы законодательства РФ о защите прав потребителей, в отличие от договора простого товарищества; 5) в отношении договора долевого строительства действует гарантия, установленная в обязательном порядке (в противном случае сделка считается незаключенной), минимальный срок которой пять лет, чего не требуется в договоре простого товарищества.

Вопрос о соотношении договоров, заключаемых в соответствии с законодательством об инвестиционной деятельности, и договоров долевого участия в строительстве до сих пор остается актуальным. Ранее, до законодательного закрепления договора участия в долевом строительстве, он рассматривался как вид инвестиционного договора, а цена договора, передаваемая застройщику, соответственно, равнялась сумме инвестиций.

Изучив предмет исследуемого договора как часть объекта строительства, можно выделить существенное отличие этих двух договорных типов: объектом договора долевого строительства является жилое или нежилое помещение с признаками, позволяющими его идентифицировать в объекте недвижимости, в отличие от объекта инвестиционного договора, в котором предметом является весь объект строительства (здание, строение, сооружение) или их комплекс. То есть по завершению строительства дольщику в собственность передается отдельное жилое или нежилое помещения в рамках соответствующего объекта недвижимости, у инвесторов же возникает право общей долевой собственности, пропорциональное объемам их капитальных вложений [http://www.pda.to35.rosreestr.ru/registr/rights_1/gr_dolev/].

Различной является и форма рассматриваемых договоров. Так, инвестиционный договор заключается в простой письменной форме, а договор долевого строительства заключается в письменной форме, подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

С учетом вышеизложенных характеристик инвестиционный договор и договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости выступают самостоятельными гражданско-правовыми договорами, которые следует отличать друг от друга.

По мнению ряда теоретиков права, договор долевого участия в строительстве жилья может быть отнесен к договорам смешанного типа, так как включает в себя элементы договоров продажи недвижимости, строительного подряда и возмездного оказания услуг, договора простого товарищества и инвестиционного договора. Такой точки зрения придерживается К.О. Скловский, с чьим мнением нельзя согласиться по двум причинам: во-первых, определение договора участия в долевом строительстве в качестве смешанного не будет способствовать разрешению возникающих из него споров и, следовательно, будет неэффективным, и, во-вторых, существенным отличием договора простого товарищества, по отношению к договорам купли-продажи, оказания услуг и подряда, является его общецелевая направленность в деятельности участников, которая не позволяет ему «смешиваться» с договорами, предусматривающими исполнение встречных целей [Скловский, 2008, с. 45].

Таким образом, исследование договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости в сравнении с иными гражданско-правовыми договорами позволило выделить значительное количество общих с ними черт, но в тоже время сделать вывод о том, что данный договор является уникальным, самостоятельным видом с рядом отличительных признаков, которые позволяют его выделить из ряда схожих, но не тождественных договорных типов.

Список литературы References

1. Биньковская А.А. Является ли договор участия в долевом строительстве публичным договором либо договором присоединения? // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2013. № 10. С. 75-80.
Bin'kovskaya A.A. Yavlyaetsya li dogovor uchastiya v dolevom stroitelstve publichnym dogovorom libo dogovorom prisoedineniya? // Nauka i obrazovanie: hozyajstvo i ehkonomika; predprinimatel'stvo; pravo i upravlenie. 2013. № 10. P. 75-80. (in Russian)
2. Вагина О.С. Некоторые особенности субъективного состава правоотношений в сфере участия в долевом строительстве // Вестник Пермского университета. 2011. № 1. С. 82-87.
Vagina O.S. Nekotoryie osobennosti sub'ektivnogo sostava pravootnosheniy v sfere uchastiya v dolevom stroitelstve // Vestnik Permskogo universiteta. 2011. № 1. P. 82-87. (in Russian)
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.
Grazhdanskiy kodeks Rossiyskoy Federatsii (chast pervaya): Federalnyiy zakon ot 30 noyabrya 1994 № 51-FZ // Sobranie zakonodatelstva Rossiyskoy Federatsii. 1994. № 32. St. 3301. (in Russian)
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): Федеральный закон от 26 января 1996 № 15-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 5. Ст. 410.
Grazhdanskiy kodeks Rossiyskoy Federatsii (chast vtoraya): Federalnyiy zakon ot 26 yanvarya 1996 № 15-FZ // Sobranie zakonodatelstva Rossiyskoy Federatsii. 1996. № 5. St. 410. (in Russian)
5. Данилов В.В. Сфера применения договора строительного подряда // Право: современные тенденции: материалы международной научной конференции. Уфа, 2012. С. 56-65.
Danilov V.V. Sfera primeneniya dogovora stroitel'nogo podryada // Pravo: sovremennye tendencii: materialy mezhdunarodnoj nauchnoj konferencii. Ufa, 2012. P. 56. (in Russian)
6. Закон Республики Коми от 29 ноября 2012 г. № 96-РЗ «О мерах государственной поддержки по защите прав и законных интересов граждан Российской Федерации – участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Республики Коми» // Ведомости нормативных актов органов государственной власти Республики Коми. 2012. № 63. Ст. 1550.
Zakon Respubliki Komі ot 29 noyabrya 2012 g. № 96-RZ «O merah gosudarstvennoy podderzhki po zaschite prav i zakonnyih interesov grazhdan Rossiyskoy Federatsii - uchastnikov dolevogo stroitelstva mnogokvartirnyih domov na territorii Respubliki Komі» // Vedomosti normativnyih aktov organov gosudarstvennoy vlasti Respubliki Komі. 2012. № 63. St. 1550. (in Russian)
7. Инвестиционный договор и договор участия в долевом строительстве: в чем отличие? URL: http://www.pda.to35.rosreestr.ru/registr/rights_1/gr_dolev/ (10 июля 2015).
Investitsionnyj dogovor i dogovor uchastiya v dolevom stroitel'stve: v chem otlichie? http://www.pda.to35.rosreestr.ru/registr/rights_1/gr_dolev/ (10.09.2015). (in Russian)
8. Казанцева А.Е. Правовая природа договора участия в долевом строительстве // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2006. № 10. С. 69-72.
Kazanceva A.E. Pravovaya priroda dogovora uchastiya v dolevom stroitelstve // Vestnik Altajskoj akademii ehkonomiki i prava. 2006. № 10. P. 70. (in Russian)
9. Кайль А.Н. Долевое строительство. Как не дать себя обмануть. М.: Omega-L, 2008.
Kajl' A.N. Dolevoe stroitel'stvo. Kak ne dat' sebya obmanut'. M.: Omega-L, 2008. (in Russian)
10. Киндеева Е.А. Приобретение вещных прав на вновь созданные объекты недвижимости: правовое регулирование и государственная регистрация. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009. – 22 с.
Kindeeva E.A. Priobretenie veshchnyh prav na vnov' sozdannye ob"ekty nedvizhimosti: pravovoe regulirovanie i gosudarstvennaya registraciya. Avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk. M., 2009. – 22 p. (in Russian)
11. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях: Федеральный закон от 30 декабря 2001 № 195-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 1. Ст. 1.
Kodeks Rossiyskoy Federatsii ob administrativnyih pravonarusheniyah: Federalnyiy zakon ot 30 dekabrya 2001 № 195-FZ // Sobranie zakonodatelstva Rossiyskoy Federatsii. 2002. № 1. St. 1. (in Russian)
12. Лепехин И.А. Правовая природа договора участия в долевом строительстве // Юрист. 2013. № 2. С. 7-11.
Lepexhin I.A. Pravovaya priroda dogovora uchastiya v dolevom stroitelstve // Yurist. 2013. № 2. P. 7-11. (in Russian)
13. Лепехин И.А. Проблема правовой квалификации договора участия в долевом строительстве // Юрист. 2011. № 22. С. 6-8.
Lepexhin I.A. Problema pravovoy kvalifikatsii dogovora uchastiya v dolevom stroitelstve // Yurist. 2011. № 22. P. 6-8. (in Russian)
14. Мочалова Т.В. Договор долевого участия в строительстве и договор строительного подряда: сравнительно-правовой аспект // Юридический мир. 2008. № 10. С. 38-41.
Mochalova T.V. Dogovor dolevogo uchastiya v stroitelstve i dogovor stroitel'nogo podryada: sravnitel'no-pravovoy aspekt // Yuridicheskij mir. 2008. № 10. P. 38-41. (in Russian)
15. Петрухин М.В. Договор участия в долевом строительстве с условием договора подряда, их общая и особенная правовая природа // Юрист. 2010. № 5. С. 38-44.
Petruhin M.V. Dogovor uchastiya v dolevom stroitelstve s usloviem dogovora podryada, ih obshchaya i osobennaya pravovaya priroda // Yurist. 2010. № 5. P. 38-44. (in Russian)
16. Петрухин М.В. Понятие и признаки договора участия в долевом строительстве // Журнал российского права. 2010. № 3. С. 138-139.
Petruhin M.V. Ponyatie i priznaki dogovora uchastiya v dolevom stroitelstve // Zhurnal rossijskogo prava. 2010. № 3. P. 138-139. (in Russian)



17. Петрухин М.В. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. – 24 с.

Petruhin M.V. Problemy pravovogo regulirovaniya dogovora uchastiya v dolevom stroitel'stve ob'ektov nedvizhimosti. Avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk. M., 2010. – 24 p. (in Russian)

18. Постановление Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038 «О Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2013. № 47. Ст. 6117.

Postanovlenie Pravitel'stva Rossiyskoy Federatsii ot 18 noyabrya 2013 g. № 1038 «O Ministerstve stroitel'stva i zhilishchno-kommunalnogo hozyaystva Rossiyskoy Federatsii» // Sobranie zakonodatel'stva Rossiyskoy Federatsii. 2013. № 47. St. 6117. (in Russian)

19. Скловский К.И. Договор долевого участия в строительстве и возникновение права собственности на объект долевого строительства // Хозяйство и право. 2008. № 7. С. 38-49.

Sklovskij K.I. Dogovor dolevogo uchastiya v stroitel'stve i vzniknovenie prava sobstvennosti na ob'ekt dolevogo stroitel'stva // Hozyajstvo i pravo. 2008. № 7. P. 38-49. (in Russian)

20. Соболев Д.А. О «публичности» договора участия в долевом строительстве // Труды СГА. 2010. № 6 (34). С. 39-45.

Sobolev D.A. O «publichnosti» dogovora uchastiya v dolevom stroitel'stve // Trudy SGA. 2010. № 6 (34). P. 39-45. (in Russian)

21. Соловьев Д.С. Договор долевого участия в строительстве и договор о совместной деятельности (простое товарищество): проблемы общего и различного в теории и судебной практике // Арбитражный и гражданский процесс. 2007. № 7. С. 43-45.

Solov'ev D.S. Dogovor dolevogo uchastiya v stroitel'stve i dogovor o sovmestnoy deyatelnosti (prostoe tovarishchestvo): problemy obshchego i razlichnogo v teorii i sudebnoy praktike // Arbitrazhnyj i grazhdanskij process. 2007. № 7. P. 43-45. (in Russian)

22. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ст. 40.

Federalnyiy zakon ot 30 dekabrya 2004 g. № 214-FZ «Ob uchastii v dolevom stroitel'stve mnogokvartirnykh domov i inyih ob'ektov nedvizhimosti i o vnesenii izmeneniy v nekotorye zakonodatelnyie aktyi Rossiyskoy Federatsii» // Sobranie zakonodatel'stva Rossiyskoy Federatsii. 2005. № 1. St. 40. (in Russian)

23. Харитонин И.И. Договор участия в долевом строительстве: гражданско-правовые вопросы квалификации и применения. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009. – 31 с.

Haritoshin I.I. Dogovor uchastiya v dolevom stroitel'stve: grazhdansko-pravovyye voprosy kvalifikatsii i primeneniya. Avtoref. dis. ... kand. yurid. nauk. M., 2009. – 31 p. (in Russian)