

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ИНСТИТУТ ГОСУДАРСТВА И ПРАВА
Кафедра гражданского права и процесса

ДОПУЩЕНО К ЗАЩИТЕ
В ГЭКИ ПРОВЕРЕНО НА ОБЪЕМ
ЗАИМСТВОВАНИЯ

И.о. заведующего кафедрой
канд. юрид. наук, доцент
Т.В.Краснова


21 марта 2017г.

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В
СТРОИТЕЛЬСТВО

40.04.01 Юриспруденция

Магистерская программа «Гражданское и семейное право»

Выполнил работу
студент 3 курса
заочной формы обучения



Верховцев
Олег
Андреевич

Научный руководитель,
канд. юрид. наук, доцент



Чукреев
Андрей
Александрович

Рецензент
канд. юрид. наук,
старший консультант
ООО «ПАНДИОН»



Труба
Александр
Николаевич

г.Тюмень, 2017

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. ИСТОРИЯ И СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ СФЕРЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ ...	8
1.1 Возникновение и развитие правового регулирования сферы инвестирования в недвижимость.....	8
1.2. Характеристика современного законодательства Российской Федерации об инвестировании в недвижимость	17
ГЛАВА 2. ОБЩАЯ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	27
2.1 Отношения в сфере инвестирования в строительство как часть предмета гражданского права.....	27
2.2 Структура договорных связей, обеспечивающих организацию инвестиций в долевое строительство	46
ГЛАВА 3. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ ВОПРОСЫ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ.....	63
3.1 Защита гражданских прав участников долевого строительства	63
3.2 Перспективы гражданско-правового регулирования привлечения денежных средств граждан для финансирования строительства	86
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	102
СПИСОК ИСТОЧНИКОВ.....	109

ВВЕДЕНИЕ

Степень стабильности экономической системы отдельного государства зависит не только от динамики роста объемов производства и рентабельности хозяйствующих субъектов, но и от величины привлекаемых инвестиционных ресурсов и инвестиционной активности хозяйствующих субъектов.

В настоящее время серьезным препятствием для увеличения объемов инвестиций, связанных с капитальным строительством, является несовершенство существующих теоретических и практических основ правового регулирования отношений между участниками инвестиционно-строительных отношений. В частности, инвестиционное законодательство на современном этапе носит разрозненный и фрагментарный характер, нормы здесь часто дублируют друг друга, а иногда не соотносятся между собой; требует уточнения основополагающий для данного вида деятельности понятийный аппарат, а также отсутствует четкая идентификация и законодательное закрепление наиболее часто используемых для инвестирования в строительство видов договоров: участия в долевом строительстве и инвестиционного. Практика показывает правовую незащищенность участников инвестиционно-строительной деятельности.

Особого внимания в данном контексте заслуживает Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»¹ - закон, при помощи которого государство пыталось в жесткой форме регулировать взаимоотношения между застройщиком и покупателями

¹ Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ч. 1. Ст. 40.

квартир в процессе строительства, однако за 13 прошедших лет с момента его принятия и внесения в него многочисленных изменений и дополнений (21-м федеральным законом), не были созданы комфортные условия для участия в долевом строительстве ни для одного из участников данной инвестиционно-строительной деятельности.

В связи с обозначенной Правительством Российской Федерации перспективой отказа от долевого строительства жилья к 2020 году, появилось большое количество вопросов об эффективности действующего законодательства в области регулирования отношений в инвестиционно-строительной сфере и перспективах дальнейшего развития права в области привлечения денежных средств граждан для финансирования строительства.

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающих по поводу инвестирования в строительство, защиты и обеспечения прав участников инвестиционно-строительной деятельности.

Предмет исследования – нормы гражданского права России, регулирующие отношения, возникающих по поводу инвестирования в строительство, защиты и обеспечения прав участников инвестиционно-строительной деятельности, а также практика применения указанных норм.

Целью магистерской диссертации является исследование теории и практики гражданско-правового регулирования отношений в сфере инвестирования в строительство, поиск проблем такого регулирования и разработка предложений по преодолению этих проблем.

Для достижения данной цели в работе сформулированы следующие задачи:

- 1) рассмотреть историю и современное состояние правового регулирования сферы инвестирования в недвижимость;
- 2) охарактеризовать современное законодательство Российской Федерации об инвестировании в недвижимость;
- 3) дать общую характеристику отношений в сфере инвестирования в строительство как части предмета гражданского права;

4) проанализировать структуру договорных связей, обеспечивающих организацию инвестиций в долевое строительство;

5) исследовать особенности защиты гражданских прав участников долевого строительства;

6) разработать предложения по развитию гражданско-правового регулирования сферы привлечения денежных средств граждан для финансирования строительства.

Теоретической основой работы послужили научные труды в сфере правового регулирования инвестиционной деятельности, публикации отечественных и зарубежных ученых-правоведов, материалы научных конференций. В ходе диссертационного исследования по проблеме долевого участия в долевом строительстве были изучены труды следующих отечественных авторов: С.Р. Лебедева, Р.С. Бевзенко, О.Г. Ершов, Е. Диркова, П. Хлебников, Г.Ф. Ручкина, А.Г. Григорян, В.В. Шарапова, А. Сухаренко, Кузнецов, С.В. Кондратьев И.В., И.З. Фархутдинов, А.В. Белицкая, Н.В. Курьсь, О.М. Антипова, В.Н. Лисица.

Методологическую основу исследования составляют, как общенаучные методы познания – логический, исторический, системный, так и специальные методы правовой науки – формально-юридический, историко-правовой.

В ходе настоящего исследования было проанализировано российское законодательство, регулирующее отношения, возникающих по поводу инвестирования в строительство, защиты и обеспечения прав участников инвестиционно-строительной деятельности, прежде всего, Гражданский кодекс Российской Федерации¹, Градостроительный кодекс Российской Федерации², Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30 ноября 1994 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301; Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 5. Ст. 410.

² Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ч. 1. Ст. 16.

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»¹, Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»². Кроме того, при подготовке данной работы были использованы материалы правоприменительной практики, такие как Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее также – ВАС РФ) от 11 июля 2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем»³ и другие.

Научная новизна исследования в обосновании и выработке основных направлений совершенствования гражданско-правового регулирования отношений, возникающих по поводу инвестирования в строительстве, защиты и обеспечения прав участников инвестиционно-строительной деятельности. Наиболее важные выводы, содержащие научную новизну, заключаются в следующем:

1) кодификация инвестиционного законодательства способствует систематизации и объединению в рамках одного акта норм инвестиционного права как общего, так и специального характера, устранению внутренних противоречий среди множества действующих законодательных актов и тем самым способствует повышению эффективности правового регулирования инвестиционных отношений в Российской Федерации;

2) неточности, допущенные в определении понятия «капитальные вложения», препятствуют реальной оценке возможности применения специальных гарантий и льгот, применяемых в инвестиционных отношениях, и оказывают негативное влияние на принятие будущими инвесторами решения об осуществлении капитальных вложений;

¹ Собрание законодательства Российской Федерации. 1999. № 9. Ст. 1096.

² Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 29. Ч. 1. Ст. 4344.

³ Вестник ВАС РФ. 2011. № 9.

3) наибольшее количество проблем в инвестиционно-строительной сфере возникает по вопросам регулирования отношений, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, поскольку, помимо теоретических неясностей, на практике данный вид договора оказался не действенным как инструмент защиты прав его сторон.

В рамках решения проблем долевого строительства необходимо разработать правовые положения по двум основным направлениям:

а) правовое обеспечение залога имущества при полном финансировании строительного проекта за счет кредитных ресурсов;

б) гражданин (бывший «дольщик») не слабая сторона инвестиционно-строительных отношений, а профессиональный инвестор.

Магистерская диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников.

ГЛАВА 1. ИСТОРИЯ И СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ СФЕРЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ

1.1 Возникновение и развитие правового регулирования сферы инвестирования в недвижимость

Появление инвестиций как имущества частного лица, вкладываемого в средства производства (капитал), и непосредственно инвестиционных отношений связано с зарождением и установлением капиталистического способа производства. На первоначальной стадии развития капитализма купцы, промышленники выступали в качестве единоличных деятелей (предпринимателей), позже появились объединения инвесторов в организационно-правовой форме товарищества, известной еще римскому праву. Каждый из членов товарищества нес неограниченную ответственность по его обязательствам, и инвестор не мог заранее оценить инвестиционный риск от вложения капитала.¹ В XII веке появилась новая модификация товарищества - компания, отличительной особенностью которой являлась возможность инвестора регулировать инвестиционный риск, определяя ту или иную форму использования капитала, при этом уровень дохода зависел от формы участия и соответственно от степени риска инвестора.²

С ростом капитала в капиталистических странах и возникновением его излишков в XVIII - XIX веках начался процесс инвестирования за границей.

¹ Фархутдинов И.З. Инвестиционное право: Учеб.-практ. пособие. / Фархутдинов И.З., Трапезников В.А. - М.: ВолтерсКлувер, - 2006. - С. 47- 49.

² Доронина Н.Г. Государство и регулирование инвестиций. / Доронина Н.Г., Семилютин Н.Г. -М.: Городец, 2003. С. 17 - 19.

Вложение капитала осуществлялось в колониальные страны третьего мира, которые находились под влиянием капиталистических государств. В это время появляются первые акционерные общества, позволяющие иметь целый инвестиционный портфель. Одним из таких обществ была акционерная компания Южных морей, созданная в Великобритании в 1711 году с целью перевозки и продажи черных рабов, но фактически занимавшаяся финансовыми спекуляциями. Подобного рода деятельность и колониальные, рабовладельческие отношения исключали необходимость правового регулирования и защиты иностранных инвестиций. Проблемы между иностранными инвесторами и принимающими государствами начали появляться одновременно с приобретением развивающимися странами своего суверенитета, и как следствие активным вывозом капитала в иностранные государства в начале XX века. В этот период происходит становление международного инвестиционного права.

М. Сорнараджа отметил: «История международно-правового регулирования иностранных инвестиций была и остается связанной с противоречиями между двумя сторонами: развивающимися странами, стремящимися осуществлять национальный контроль над иностранными инвестициями на своей территории, и развитыми странами, представляющими интересы своих инвесторов и стремящимися создать для них международно-правовые гарантии при осуществлении ими инвестиционной деятельности в развивающихся странах». «Если экспортеры капитала стремятся в возможно более широком объеме застраховаться от риска, связанного с национализацией, политической нестабильностью и т.д., то страны-реципиенты заботятся об устранении риска экономического, политического и идеологического характера порабощения» - утверждает Н.Н. Вознесенская¹ Смена экономических и политических взглядов

¹ Вознесенская Н.Н. Иностранные инвестиции и смешанные предприятия в странах Африки. / Вознесенская Н.Н. - М., - 1975. - С. 25.

указанных сторон определяла регулирование иностранного инвестиционного права в целом на международном уровне.

В России также достаточно активно происходила инвестиционная деятельность еще в дореволюционный период. Одной из старых форм инвестиционной деятельности, согласно которой государство на определенный срок уступает свои имущественные права и права на определенные виды хозяйственной деятельности негосударственным отечественным или иностранным компаниям на особых условиях, является концессия. В России в 1555 году была представлена первая концессия английской компании, которой разрешалось искать железную руду и построить для ее обработки завод. Одна из первых иностранных высокотехнологичных концессий была выдана на строительство и эксплуатацию телеграфных линий Российской империи до 1867 года. Корпоративная форма инвестиционной деятельности в дореволюционной России была представлена акционерными компаниями. Первая акционерная компания, капитал которой состоял из долей, представленных акциями, была создана в 1757 г. «Российская в Константинополе торгующая компания». Билет акционера удостоверял его права, которые могли быть свободно отчуждены (при этом на покупателя переходили не только права, но и обязанности по внесению дополнительных взносов).¹

Дореволюционный этап становления инвестиционных отношений в России многие ученые выделяют как первоначальный, но за точку отсчета принимается разные события. История становления инвестиционных отношений, по мнению Курьсь Н.В., началась в XVI веке с формированием знаний и опыта иностранных горнодобывающих компаний.² В.В. Гуцин, А.А. Овчинников, С.П. Мороз, Г.А. Рокецкая указывают на начало XVII -

¹ Белицкая А.В. Основы инвестиционного права Российской Федерации (лекция в рамках учебного курса "Предпринимательское право") / Белицкая А.В. // Предпринимательское право. Приложение "Бизнес и право в России и за рубежом". - 2012. - № 1. - С. 12 - 22.

² Курьсь Н.В. Иностранные инвестиции: российская история (правовое исследование). / Курьсь Н.В. - СПб.: Юридический центр Пресс, - 2003. - С. 14. - С. 92 - 93

середину XVIII века, когда Петр I утвердил первые нормативные акты, определяющие распределение участков недр, предоставляемых для разведки и добычи полезных ископаемых и способствующие развитию инвестиционной деятельности в области недропользования, а во время правления Екатерины II появились первые иностранные займы.¹ И.З. Фархутдинов и В.А. Трапезников считают, что инвестиционные отношения сформировались в XIX веке, когда началась капитализация российской экономики.²

При этом необходимо отметить, что в рамках развития правового регулирования инвестиций, часть ученых дореволюционный период не выделяют из-за неразвитости инвестиционного права того времени. При выборе за основу периодизации уровня урегулированности инвестиционных отношений на национальном уровне, рассматривая отечественную историю развития совокупности норм, регулирующих инвестиционные отношения, Лисица В.Н. исключает дореволюционный период становления инвестиционного права и первоначальным этапом правового регулирования инвестиций устанавливает начало XX века. А.А. Деревякин указывает на то, что при наличии большого числа трудов авторов того периода: И.И. Любименко, С. Зена, В.Н. Лешкова, И.М. Кулишера, Г. Вольтке, Г.Ф. Шершеневича, С.Ю. Витте – их работы посвящены не конкретно инвестициям, а представляют собой смешанные исследования о правовом регулировании капиталовложений, осуществления деятельности акционерных компаний и участия государства в реализации капиталовложений.³ Несмотря на это, указанные авторы, а также Брандт Б.Ф., Воронов Л.Н., Зив В.С., Колоножников Г.М. сформировали основу для понимания предпосылок современных подходов к инвестированию в России.

¹ Гуцин В.В. Инвестиционное право: Учебник. / Гуцин В.В., Овчинников А.А. - М.: Эксмо, - 2006. - С. 11.

² Фархутдинов И.З. Инвестиционное право: Учеб.-практ. пособие. / Фархутдинов И.З., Трапезников В.А. - М.: ВолтерсКлувер, - 2006. - С. 47- 49.

³ Деревякин А.А. Правовое регулирование инвестиционных отношений в России: Историко-правовой анализ: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2010. С. 4.

Таким образом, инвестиционные отношения в дореволюционный период развивались в двух направлениях: иностранные инвестиции и инвестиции в добычу ресурсов, потому что основное привлечение капиталов происходило в области, вызывающие повышенный особый интерес государства и иностранных инвесторов. По отметкам некоторых авторов, в некоторые годы иностранные инвестиции в России представляли более половины всего капиталовложения в промышленность, а отдельные отрасли были созданы в основном за счет иностранных фирм.¹ В связи с этими экономическими особенностями развития нашей страны большинство исследований посвящено иностранным инвестициям, что предопределило дальнейшее развитие правового регулирования инвестиционных отношений в России.

Как было отмечено, инвестиционные отношения в России начали развиваться еще в дореволюционный период, а попытки их правового регулирования были предприняты в начале XX века.

Первым этапом становления правового регулирования инвестиций был период НЭПа – 1920-е годы. Концессионные договоры, заключенные с иностранными инвестиционными компаниями, стали основным средством притягивания иностранного капитала и существовали еще с XVI века, но именно в 1920-е годы появляются законодательные акты, регулирующие их существование. В начале 1918 г. на первый пленум ВСНХ сформировал двенадцать принципов концессий², а затем 23 ноября 1920г. СНК РСФСР утвердил Постановление об общих экономических и юридических условиях концессий.³ Указанные документы в основном устанавливали основы взаимоотношений концессионеров с государством. При этом концессионный договор был определен как законодательный акт, отражающий статьи из

¹ Курьсь Н.В. Иностранные инвестиции: российская история (правовое исследование). / Курьсь Н.В. - СПб.: Юридический центр Пресс, - 2003. - С. 14. - С. 92 - 93

² Бернштейн И.Н. Очерки концессионного права СССР. / Бернштейн И.Н. / М.; Л., - 1930. - С. 34.

³ Бернштейн И. Правовые условия концессионной деятельности в СССР. / Бернштейн И., Ландау Б., Машкевич В. - М., - 1930. - С. 20, 21.

действующего законодательства.¹ Исследованию концессионного договора посвящено много трудов известных советских юристов, в том числе Н.П. Богданов «Профсоюзы и концессионные предприятия.», В.П. Бутковский «Иностранные концессии в народном хозяйстве СССР.», И. Бернштейн, Б. Ландау, В. Машкевич «Правовые условия концессионной деятельности в СССР.», Б.А. Ландау «Концессионное право Союза ССР, В. Кунин «Концессионная политика в Советской России (1923 - 1929 гг.)», Бернштейн И.Н. «Очерки концессионного права СССР».

С конца периода НЭПа (конец 1920-х годов) и до 1980-х годов наступает следующий этап в истории формирования правового регулирования инвестиционных отношений в России, который нельзя охарактеризовать как фазу развития инвестиционного права. С переходом к командно-административной системе экономики прекратился ввоз иностранного капитала, исчезли концессии, а вместе с ними и правовое регулирование инвестиций. Инвестиционные отношения в этот период представляли собой капитальные вложения в материальные активы, финансируемые государством и без использования капиталов иностранных субъектов. Договор подряда на капитальное строительство использовался как правовая форма осуществления капитальных вложений. В качестве такого договора выступало соглашение между советскими организациями, при котором одна сторона – подрядчик - обязуется построить в рамках установленного срока утвержденный планом объект недвижимости, а другая сторона – заказчик – берет обязательство по содействию строительству и оплате выполненных строительных работ.² Н.Г. Семилютина верно отмечает, что акцент при этом делается на результате, т.е. построение объекта, а

¹ Лисица В.Н. Юридические признаки инвестиционной деятельности / Лисица В.Н. // Предпринимательское право. Приложение "Бизнес и право в России и за рубежом". - 2013. - № 1.

² Иоффе О.С. Обязательственное право. / Иоффе О.С. - М.: Юридическая литература, - 1975. - С. 435.

проблемы использования капитала, т.е. инвестирования остаются вне правового регулирования.¹

В рамках указанного периода с 1920-х годов по 1980-е годы автор многочисленных работ, посвященных инвестиционному праву, В.Н. Лисица выделяет еще один этап – 1960-1980-е годы – период, когда страны - члены Совета экономической взаимопомощи (СЭВ) стали активно участвовать в международной специализации и кооперировании производства. Этот период ознаменовался появлением новых правовых форм осуществления иностранных инвестиций - компаний, создаваемых в рамках международной кооперирования и специализации производства стран-участников Совета экономической взаимопомощи с использованием заключенных между ними международных договоров. В связи с распадом советской системы данная правовая форма требует перерассмотрения.²

Необходимо отметить, что договор подряда на капитальное строительство и совместные предприятия, созданные в рамках СЭВ, не схожи с современным процессом инвестирования. Необходимо отметить, что целью капиталовложений в условиях плановой экономики не может рассматриваться извлечение прибыли. При этом полностью исключать этап формирования инвестиционного права периода 1920-1980-х годов нельзя, поскольку общественные отношения, рассматриваемые в наше время как инвестиционные, существовали имели особую форму с учетом особенностей существовавшей в то время экономической системы и соответствующим образом регулировались государством.

Принятые в начале 1990-х годов Указ Президента от 26 октября 1990 года №УП-942 «Об иностранных инвестициях в СССР»³ и Верховным

¹ Семилютина Н.Г. Инвестиции и рынок финансовых услуг: проблемы законодательного регулирования / Семилютина Н.Г. // Журнал российского права. - 2003. - № 2. - С. 35.

² Лисица В.Н. Правовое регулирование инвестиционных отношений: теория, законодательство и практика применения: Монография. / Лисица В.Н. - Новосибирск, - 2011.

³ Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1990. № 44. Ст. 944.

Советом СССР «Основы законодательства об инвестиционной деятельности в СССР» от 10 декабря 1990 года № 1820-1¹ ознаменовали начало нового этапа в развитии правового регулирования инвестиционных отношений, связанного с переходом России к рыночной экономике. Данные нормативные акты закрепляли ключевые положения иностранных инвестиций в рамках государства, более широкое распространение понятия «законодательство об иностранных инвестициях» и «инвестиционное законодательство» вместо «концессионного законодательства», чаще всего упоминаемого в течение всего советского периода.

В 1991 году были утверждены 2 основополагающих нормативных акта о регулировании инвестиционных отношений: Закон РСФСР от 26 июня 1991 года № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР»² и Закон РСФСР от 4 июля 1991 года № 1545-1 «Об иностранных инвестициях в РСФСР»³. Данные документы сформировали совокупную законодательную основу регулирования в области отечественных и иностранных инвестиций для первой половины 90-х годов XX века.

Важно отметить, что, по мнению некоторых авторов, сформированное инвестиционное законодательство было утверждено под влиянием идей о необходимости создать благоприятные условия для иностранных инвесторов, но не для отечественных.⁴ В связи с этим отличительной особенностью указанного периода развития инвестиционного права было наличие большого количества подзаконных актов, регулирующих отношения с иностранными инвесторами. В период перехода к рыночной экономике – становления нового государственного устройства и необходимости восполнить пробелы законодательства в области инвестиций, подзаконный акт является удобным инструментом регулирования общественных отношений благодаря своей

¹ Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1990. № 51. Ст. 1109.

² Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 29. Ст. 1005.

³ Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 29. Ст. 1008.

⁴ Семилютина Н.Г. Инвестиции и рынок финансовых услуг: проблемы законодательного регулирования / Семилютина Н.Г. // Журнал российского права. - 2003. - № 2. - С. 35.

детальности и упрощенной процедуре принятия. Большая часть подзаконных актов была представлена указами Президента Российской Федерации:

1) от 17 сентября 1994 года № 1928 «О частных инвестициях в Российской Федерации»¹;

2) от 23 февраля 1998 года № 193 «О дальнейшем развитии деятельности инвестиционных фондов»²;

3) от 27 сентября 1993 года № 1466 «О совершенствовании работы с иностранными инвестициями»³;

4) от 11 июня 1994 года № 1233 «О защите интересов инвесторов»⁴;

5) от 25 января 1995 года № 73 «О дополнительных мерах по привлечению иностранных инвестиций в отрасли материального производства Российской Федерации»⁵;

6) от 16 сентября 1997 года № 1034 «Об обеспечении прав инвесторов и акционеров на ценные бумаги в Российской Федерации»⁶;

7) от 26 июля 1995 года № 765 «О дополнительных мерах по повышению эффективности инвестиционной политики Российской Федерации».

Впоследствии данные акты с учетом выявленных в них недочетов и ошибок нашли свое отражение в Федеральных законах:

1) от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»⁷.

2) от 5 марта 1999 г. № 46-ФЗ «О защите прав и законных интересов инвесторов на рынке ценных бумаг»⁸;

3) от 22 апреля 1996 г. № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг».

¹ Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 22. Ст. 2462.

² Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 9. Ст. 1097.

³ Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. - 1993. - № 40. - Ст. 3740.

⁴ Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 8. Ст. 803.

⁵ Собрание законодательства Российской Федерации. 1995. № 5. Ст. 400.

⁶ Собрание законодательства Российской Федерации. 1997. № 38. Ст. 4356.

⁷ Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 49. Ст. 4562.

⁸ Собрание законодательства Российской Федерации. 1999. № 10. Ст. 1163.

С конца 1990-х годов и начала XXI века начинается современный этап становления правового регулирования инвестиционных отношений в России. К этому времени произошло практически полное формирование законодательной основы для осуществления инвестиционной деятельности. Были утверждены отраслевые упорядочивающие и иные нормативные акты общего характера, вступили в силу специальные федеральные законы, напрямую регулирующие инвестиционные отношения.¹

Таким образом, история формирования инвестиционного права в России до современного этапа развивается исходя из смены подходов в понимании инвестиций в условиях разных политических режимов и экономических систем, активно меняющихся в нашей стране за последнее столетие. Процесс становления правового регулирования инвестиционных отношений в России можно охарактеризовать двумя главными особенностями: инвестиции носили преимущественно реальный характер (с уклоном на вложение капиталов в добычу ресурсов) и основной акцент был сделан на иностранных инвестициях. Это определило основные тенденции в развитии современной теории и практики инвестиционного права.

1.2. Характеристика современного законодательства Российской Федерации об инвестировании в недвижимость

Необходимость законодательного регулирования инвестиционных отношений в современной России возникла в момент перехода к рыночной экономике, когда была переосмыслена значимость частного инвестора в различных областях хозяйственной деятельности, и которая с тех пор становится все более очевидной. Актуальность приобретает вопрос анализа

¹ Лисица В.Н. Правовое регулирование инвестиционных отношений: теория, законодательство и практика применения: Монография. / Лисица В.Н. - Новосибирск, - 2011.

современного состояния инвестиционного законодательства и оценка перспективы его консолидации.

Среди законов, предметом регулирования которых являются инвестиционная деятельность, можно выделить те, которые регулируют гражданско-правовые отношения – законодательные акты общего характера, и те, которые регулируют именно инвестиционные отношения – специальные законодательные акты, и как следствие появляется проблема их соотношения и систематизации.

Конституция Российской Федерации¹ является основным законодательным актом нашего государства, имеющим высшую юридическую силу. Высший нормативный правовой акт заложил правовой фундамент для осуществления инвестиционной деятельности физическими и юридическими лицами. Конституция Российской Федерации согласно части 1 статьи 34 определяет право граждан на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности, согласно части 3 статьи 35 устанавливает запрет на принудительное лишение имущества без решения суда и без выплаты предварительного и равноценного возмещения.²

Гражданское законодательство, в первую очередь в виде Гражданского кодекса Российской Федерации и утвержденных в соответствии с ним иных федеральных нормативных актов, регулируемыми указанные отношения, осуществляет не только правовое регулирование определенных видов инвестиционных отношений, осуществляемых в форме капиталовложений в строительство объектов недвижимости, а также объектов гражданских прав, определяет общие положения о приобретении прав и обязанностей, праве собственности, вещных правах и обязательствах, сделках и иных договорах.³

¹ Собрание законодательства Российской Федерации. 2014. № 31. Ст. 4398.

² Лисица В.Н. Правовое регулирование инвестиционных отношений: теория, законодательство и практика применения: Монография. / Лисица В.Н. - Новосибирск, - 2011.

³ Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

Кроме гражданского законодательства регулирование инвестиционных отношений также осуществляется специальными отраслями российского законодательства: бухгалтерском учете, таможенным, антимонопольным, валютным, земельным, бюджетным, техническом регулировании, лесным законодательством, водным, внешнеторговой деятельности, законодательством о налогах и сборах, рекламе, градостроительной деятельности, недрах, административных правонарушениях и другими.¹

К специальным законодательным актам, регулирующим инвестиционные отношения, в первую очередь относят:

1) Федеральный закон от 25 февраля 1999 года №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», регулирующий правовые и экономические основы инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, на территории Российской Федерации, а также устанавливает гарантии равной защиты прав, интересов и имущества субъектов инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, независимо от форм собственности.

2) Закон РСФСР от 26 июня 1991 года № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» аналогично определяет правовые, экономические и социальные условия инвестиционной деятельности на территории РСФСР и направлен на эффективное функционирование народного хозяйства Российской Федерации и обеспечение равной защиты прав, интересов и имущества субъектов инвестиционной деятельности вне зависимости от форм собственности.

3) Федеральный закон от 09 июля 1999 года №160-ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» определяет основные гарантии прав иностранных инвесторов на инвестиции и получаемые от них

¹ Лисица В.Н. Правовое регулирование инвестиционных отношений: теория, законодательство и практика применения: Монография. / Лисица В.Н. - Новосибирск, - 2011.

доходы и прибыль, условия предпринимательской деятельности иностранных инвесторов на территории Российской Федерации¹.

Перечисленные федеральные законы являются основополагающими в регулировании инвестиционной деятельности, так как устанавливают ключевые понятия и определяют общие принципы и правила в сфере инвестиционных отношений.

Помимо них существуют другие специальные законы, посвященные конкретным группам инвестиционных отношений. Дополнительную защиту прав и законных интересов инвесторов на рынке ценных бумаг устанавливает Федеральный закон от 5 марта 1999 г. № 46-ФЗ «О защите прав и законных интересов инвесторов на рынке ценных бумаг». Инвестиционные договоры, заключаемые соотечественными и иностранными инвесторами в области недропользования, долевого участия в строительстве и инфраструктуры, регулируются 3-мя федеральными законами, а именно:

1) Федеральный закон от 30 декабря 1995 № 225-ФЗ «О соглашениях о разделе продукции»²;

2) Федеральный закон от 21 июля 2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»³;

3) Федеральный закон от 30 декабря 2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».⁴

Стоит отметить, что в совокупности с федеральными законами осуществляется поддержка и устанавливается равная защита прав, интересов и имущества субъектов инвестиционной деятельности на уровне субъектов Российской Федерации, муниципальных образований путем принятия

¹ Собрание законодательства Российской Федерации. 1999. № 28. Ст. 3493.

² Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 1. Ст. 18.

³ Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 30. Ч.2. Ст. 3126.

⁴ Лисица В.Н. Правовое регулирование инвестиционных отношений: теория, законодательство и практика применения: Монография. / Лисица В.Н. - Новосибирск, - 2011.

соответствующих нормативных актов. В качестве примера могут быть представлены:

1) Закон Тюменской области от 08 июля 2003 года №159 «О государственной поддержке инвестиционной деятельности в Тюменской области»¹;

2) Постановление Правительства Тюменской области от 03 июля 2006 года №160-п «Об утверждении Положения о Департаменте инвестиционной политики и государственной поддержки предпринимательства Тюменской области»²;

3) Постановление Правительства Тюменской области от 22 декабря 2014 года № 687-п «Об утверждении государственной программы Тюменской области «Развитие промышленности, инвестиционной и внешнеэкономической деятельности» до 2020 года»³;

4) Постановление Правительства Тюменской области от 13 мая 2016 года № 198-п «Об утверждении Порядка заключения специальных инвестиционных контрактов»⁴;

5) и другие.

В настоящее время нормотворческий процесс в инвестиционной сфере не прекращается. Проводя анализ инвестиционного законодательства на современном этапе, нельзя не прийти к выводу о его существующей бессистемности, несогласованности и конъюнктурности, которая во многом обусловлена историей его становления.

А.В. Белицкая в качестве примера бессистемности указывает на неоправданную разработку отдельного Федерального закона от 3 декабря 2011

¹ Вестник Тюменской областной Думы. 2003. № 11.

² Первоначальный текст документа опубликован не был. [Электронный ресурс] // Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 28.10.2017)

³ [Электронный ресурс] // Официальный Портал органов государственной власти Тюменской области [сайт] – URL: https://admtyumen.ru/ogv_ru/index.htm (дата обращения: 28.10.2017)

⁴ [Электронный ресурс] // Официальный Портал органов государственной власти Тюменской области [сайт] – URL: https://admtyumen.ru/ogv_ru/index.htm (дата обращения: 30.10.2017)

года №392-ФЗ «О зонах территориального развития в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹, в котором фактически дублируется концепция Федерального закона от 22 июля 2005 года № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации»², незначительно отличаясь в целях создания зон, порядке их формирования и льготах для инвесторов. Также автор обращает внимание на стремление к унификации Федеральных законов от 21 июля 2005 года №115-ФЗ «О концессионных соглашениях» и от 30 декабря 1995 года №225-ФЗ «О соглашениях о разделе продукции», которые представляется логичным регулировать в рамках единого акта.³

В рамках упрощения инвестиционного законодательства, его унификации и консолидации такие авторы, как Н.Г. Доронина и Н.Г. Семилютина⁴, В.А. Баранов, А.А. Овчинников, О.Н. Петюкова⁵ предлагают объединить в одном законодательном акте Федеральный закон от 25.02.1999 №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», Закон РСФСР от 26.06.1991 №1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» и Федеральный закон от 09.07.1999 №160-ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации», учитывая в особенности то, что Закон РСФСР от 26.06.1991 №1488-1 утратил свою силу в части норм, противоречащих Федеральному закону от 25.02.1999 №39-ФЗ.

¹ Собрание законодательства Российской Федерации. 2011. № 49. Ч.5. Ст. 7070.

² Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 30. Ч.3. Ст. 3127.

³ Белицкая А.В. Основы инвестиционного права Российской Федерации (лекция в рамках учебного курса "Предпринимательское право") / Белицкая А.В. // Предпринимательское право. Приложение "Бизнес и право в России и за рубежом". - 2012. - № 1. - С. 12 - 22.

⁴ Доронина Н.Г. Правовое регулирование инвестиций: Учеб. пособие. / Доронина Н.Г., Семилютина Н.Г. - М., 2002. - Ч. 2.

⁵ Баранов В.А., Овчинников А.А., Петюкова О.Н. и др. Защита прав инвесторов в капитальном строительстве / Баранов В.А., Овчинников А.А., Петюкова О.Н. и др.; Под ред. В.А. Баранова, О.Н. Петюковой. М.: Деловой двор, - 2012. - С.192.

В качестве примера несогласованности нормативно-правовых актов инвестиционного законодательства, например, Лисица В.Н. указывает на отсутствие понятия, которое определяло консолидацию федеральных законов, регулирующих инвестиционные отношения. Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в части 3 статьи 1 указывает понятие «законодательство Российской Федерации об инвестиционной деятельности». Федеральный закон от 5 марта 1999 года № 46-ФЗ «О защите прав и законных интересов инвесторов на рынке ценных бумаг» включает статью 3, поименованную как «Законодательство Российской Федерации о защите прав и законных интересов инвесторов на рынке ценных бумаг». Вместе с тем Федеральный закон от 09 июля 1999 года № 160-ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» согласно статье 3 указывает на другое понятие - правовое регулирование иностранных инвестиций на территории Российской Федерации. Предложение создать единый категориальный аппарат с целью устранения путаницы в терминологии на пути к консолидации инвестиционного законодательства выступают многие правоведы: А.В. Белицкая, А.В., Л.Г. Кропотов, Н.Г. Доронина, Н.Г. Семилютина, В.А. Баранов, А.А. Овчинников, О.Н. Петюкова

Споры о необходимости такого законодательного акта и о его способности упорядочиванию и систематизации правового регулирования инвестиционной деятельности в Российской Федерации продолжаются.¹ Одни правоведы (И.А. Вдовин, П.П. Гончаров, А.А. Горягин, Ю. Ершов) предлагают осуществить упорядочивание или систематизацию

¹ Белых В.С. Правовое регулирование предпринимательской деятельности в России: Монография. - М.: Проспект, - 2009. - С. 120.

инвестиционных законов¹, т.е. принять самостоятельный акт, поименованный как основы инвестиционного законодательства, инвестиционный кодекс, кодекс об инвестиционной деятельности, в котором правовые нормы о регулировании инвестиционных отношений упорядочены в соответствие друг с другом, а также с основными специальными отраслями национального права. Другие авторы, наоборот, видят более верным решением изменение действующего законодательства, а не создание всеобъемлющего инвестиционного кодекса.² В обоих случаях следует учесть, что реструктуризация инвестиционного законодательства должна иметь общий характер и касаться всех разновидностей инвестиционных отношений в целом, а не затрагивать определенный вид инвестиционных отношений.

Кодификация в данном случае является наиболее приемлемым способом осуществления систематизации инвестиционного законодательства, так как в результате ее проведения происходит не только объединение норм права в один акт и исключение имеющихся противоречий, а также пополнение вновь принятого акта новым содержанием, соответствующим современному развитию инвестиционных отношений. Стоит заметить, что изменение и дополнение существующих федеральных законов не будет способствовать достижению данной цели, потому что цели утверждения разных нормативных актов отличаются друг от друга, соответственно их содержание также будет абсолютно противоположным.³

Однако стоит отметить, что при наличии указанных ранее проблем инвестиционного законодательства: бессистемности, несогласованности и

¹ Вдовин И.А. Механизм правового регулирования инвестиционной деятельности (Исторический и теоретико-правовой анализ): Дис. ... д-ра юрид. наук. СПб., - 2002. - С. 14.

² Астапов К.Л. Законодательное регулирование инвестиций в Российской Федерации на федеральном и региональном уровне / Астапов К.Л. // Законодательство и экономика. - 2004. - № 5. - С. 23.

³ Лисица В.Н. Правовое регулирование инвестиционных отношений: теория, законодательство и практика применения: Монография. / Лисица В.Н. - Новосибирск, - 2011.

конъюнктурности, перед его реструктуризацией на современном этапе необходимо решить ряд задач на теоретическом и законодательном уровне.

Задачами теоретического характера являются:

- 1) сформировать общие принципы правового регулирования инвестиционных отношений;
- 2) разработать понятийный аппарат;
- 3) разделить смежные институты в инвестиционной сфере, с учетом их общих признаков и отличий предложить механизм комплексного правового регулирования;
- 4) создать систему инвестиционного законодательства, определив иерархию действующих правовых актов и выявив их недостатки.

На законодательном уровне следует пройти следующие этапы:

- 1) закрепить понятийный аппарат, общий для всех актов инвестиционного законодательства;
- 2) устранить противоречия в действующих нормативно-правовых актах, устранить дублирование норм;
- 3) консолидировать отдельные нормативные правовые акты инвестиционного законодательства.

Представляется, что такие меры приведут к унификации и грамотной последовательной консолидации инвестиционного законодательства. В свою очередь, кодификация действующего инвестиционного законодательства представляется необходимым условием выделения единых требований к инвесторам, ликвидации существующего задвоения норм, что приводит к неверному их толкованию.¹

Таким образом, в отношении инвестиционного законодательства на современном этапе стоит отметить, что оно носит разрозненный и

¹ Белицкая А.В. Основы инвестиционного права Российской Федерации (лекция в рамках учебного курса "Предпринимательское право") / Белицкая А.В. // Предпринимательское право. Приложение "Бизнес и право в России и за рубежом". - 2012. - № 1. - С. 12 - 22.

фрагментарный характер. Нормы часто дублируют друг друга, а иногда не соотносятся между собой.

Кодификация инвестиционного законодательства кодификация инвестиционного законодательства будет способствовать систематизации и объединению в рамках одного акта норм инвестиционного права как общего, так и специального характера, устранению внутренних противоречий среди множества действующих законодательных актов и тем самым повысит эффективность правового регулирования инвестиционных отношений в Российской Федерации.

ГЛАВА 2. ОБЩАЯ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1 Отношения в сфере инвестирования в строительство как часть предмета гражданского права

Недвижимость традиционно считается одним из самых доступных, прибыльных и, что важнее, надежных объектов инвестирования. По оценкам экспертов, жилая и коммерческая недвижимость остается у граждан России самым популярным объектом вложения и приумножения капитала.

Приобретение недвижимости на этапе строительства на существующем рынке жилья получило особую популярность за последние десять лет. Подобное положение дел, в частности, обусловлено определенной выгодой лица, приобретающего жилое помещение, так как цена недвижимости на этапе строительства гораздо меньше стоимости этой же недвижимости после введения ее в эксплуатацию.¹

При этом объем инвестиционного потока в строительство остается недостаточным, и это подтверждается стабильной тенденцией увеличения стоимости недвижимости по причине нарушения баланса между предложением и спросом.²

В данной ситуации необходимо простимулировать инвестиции в строительство, но это трудно осуществить при отсутствии понимания сущности инвестиционных правоотношений в строительной сфере,

¹ Журавлева А.А. Понятие и виды договоров об инвестировании строительства жилья / Журавлева А.А. // Правовые вопросы строительства. - 2015. - № 2. - С. 19 - 22.

² Антипова О.М. Правовое регулирование инвестиционной деятельности (анализ теоретических и практических проблем) / Антипова О.М. - М.: ВолтерсКлувер, - 2007. - С.248.

определения состава субъектов, при осуществлении инвестиционной деятельности которых требуется сформировать наиболее комфортные условия.

Категория «инвестиции в строительстве» с точки зрения юридического содержания заключается в нормативном утверждении понятия инвестиции, в обозначении их сущности, области использования указанного института и правовых формах их осуществления.

Строительство – форма предпринимательской деятельности, состоящая из множества видов специальных работ, включая подготовку участка для строительства, возведению здания и сооружений, выполнению отделочных работ, монтажу инженерного оборудования.¹ Строительство подразумевает не только возведение новых зданий и сооружений, но и их реконструкцию, текущий и капитальный ремонт.

При выполнении проектных, строительно-монтажных, ремонтных работ требуется четкое соблюдение нормативно-технической документации и большого числа различных нормативных актов. При этом помимо законодательных актов строительного характера большое внимание для участников инвестиционно-строительной деятельности имеют правовые нормы бухгалтерского учета, налогообложение, нормативные земельные и жилищные акты, недропользованию и природоохранные мероприятия.

Законодательная основа нормативно-технических актов в строительной сфере состоит из:

- 1) единых норм и расценок на строительно-монтажные и ремонтно-строительные работы (ЕНиРы);
- 2) строительных норм и правил (СНиПы);

¹ ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2). Общероссийский классификатор видов экономической деятельности: Приказ Росстандарта от 31 января 2014 № 14-ст: по сост. на 03 августа 2017г. Первоначальный текст документа опубликован не был. [Электронный ресурс] // Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 07.11.2017).

3) основополагающих инструкций по охране труда строительных работников;

4) прочей технической документацией: нормативные своды, СанПиНы, акты по пожарной безопасности, руководящие документы системы, нормы отдельных строительных ведомств, различные справочники, ГОСТы, и другие.

Законодательная база по инвестированию в строительство представлена:

- 1) Гражданским кодексом Российской Федерации;
- 2) Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 3) Земельным кодексом Российской Федерации¹;
- 4) Жилищным кодексом Российской Федерации²;
- 5) Федеральным законом от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»;
- 6) Законом РСФСР от 26 июня 1991 года № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» (утратил силу только в части норм, противоречащих Закону № 39-ФЗ);
- 7) Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- 8) Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях³.

Осуществление деятельности по возведению многоквартирных домов для граждан, принимающих участие в его долевом финансировании обеспечивается Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». При этом на первых этапах

¹ Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.

² Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ч.1. Ст. 14.

³ Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 1. Ч.1. Ст. 1.

строительства застройщик заключает с гражданами–будущими дольщиками договоры участия в долевом строительстве.

Помимо упомянутого Федерального закона к отношениям, взаимосвязанным с договорами участия в долевом строительстве, подписываемого дольщиком, преследующим только личные, семейные, домашние и подобные цели, исключающие ведение предпринимательской деятельности, могут применяться нормы о защите потребительских прав в части, неурегулированной Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ.

Существует законодательное разграничение области действия нормативных актов, связанных с инвестиционной деятельностью и о долевом строительстве. Как указано в письме Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзора) от 01 августа 2005 года №0100/5932-03-32 «О правовых основаниях защиты прав потребителей в сфере долевого строительства жилья», договор долевого участия в строительстве является идентичным инвестиционному контракту.

Инвестиции в строительство представляют собой организацию строительства и возведение зданий, сооружений и других объектов основных средств путем привлечения и осуществления средств инвестирования.¹

При этом стоит заметить, что Федеральный закон от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» раскрывает определение «инвестиции» через существующие формы гражданско-правового института собственности: денежные средства, ценные бумаги, прочее движимое и недвижимое имущество, включая имущественные права, т.е. любые виды имущества, имеющие стоимостное выражение и регулируемые известными правовыми институтами вещных прав,

¹ Соколов П.А. Инвестиционно-строительная деятельность застройщиков в условиях нового законодательства / П.А.Соколов // Строительство: налогообложение, бухучет. – 2005. - № 4.

вкладываемые в объекты предпринимательской и иной деятельности в целях получения прибыли и достижения иного полезного эффекта.

Необходимо отметить, что денежная оценка вкладываемых объектов гражданских прав законодательством определяется в качестве общего свойства.

При этом сопоставление Федерального закона от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» и статьи 128 ГК РФ, указывает на то, что законодательно не отнесено к объектам вложения оказанные услуги, выполненные работы, предоставленная информация, нематериальные активы и результаты интеллектуальных видов деятельности. В результате этого, гражданско-правовые объекты разделяются на 2 группы - те, которые могут быть отнесены к инвестиционным вложениям, и те, которые не способны выступать в качестве них.¹

В соответствии с Федеральным законом от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» под капитальными вложениями понимаются инвестиции (то есть вложение денежных средств, ценных бумаг, иного имущества, в том числе имущественных прав и иных прав, имеющих денежную оценку) в основной капитал (основные средства), в том числе затраты на новое строительство, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря, проектно-изыскательские работы и другие затраты.

Капитальные вложения в рамках инвестиционно-строительной деятельности представляют собой инвестирование в строительство любого

¹ Антипова О.М. Правовое регулирование инвестиционной деятельности (анализ теоретических и практических проблем) / Антипова О.М. - М.: ВолтерсКлувер, - 2007. - С.248.

вида объектов недвижимого имущества, поэтому определение понятия «капитальные вложения» требует подробного рассмотрения.

Л. Г. Кропотов отмечает: «существующее определение капитальных вложений означает, что в качестве капитальных вложений принимаются реальные инвестиции».

Противоположное мнение О. М. Антиповой указывает на несопоставимость понятий, определяемых законодательством при определении объекта капитальных вложений, что способствует появлению разночтений в понимании понятия «капитальные вложения» среди исследователей. В некоторых работах капитальные вложения определяют, как реальные инвестиции, участвующие в создании и воспроизводстве основных фондов, в течение длительного периода. Некоторые ученые указывают на рассмотрение капитальных вложений как способа инвестирования в объекты основных средств, при чем основной акцент делается на инвестиции в создаваемые основные средства.¹

Например, С.С. Щербинин отмечает, что капитальные вложения могут быть представлены только как способ осуществления инвестирования конкретно в создаваемые объекты, потому что процесс инвестирования лишается своей специфики и уподобляется сделке купли-продажи или какой-либо другой.² Однако инвестирование, представленное созданиями модернизацией основных средств характерно исключительно для частного капиталовложения и не имеет ничего общего с иными видами привлечения денежных средств. Приобретение прав на основные средства участником инвестиционной деятельности также возможно в результате приобретения таковых по договору купли-продажи, так как капитальные вложения в часть

¹ Антипова О.М. Правовое регулирование инвестиционной деятельности (анализ теоретических и практических проблем) / Антипова О.М. - М.: ВолтерсКлувер, - 2007. – С.248

² Щербинин С.С. Комментарий к Закону об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений. / Щербинин С.С. - М., 2003. С. 28.

объектов основных средств не могут быть осуществлены в форме создания (например, инвестирование в земельные участки).

Способ осуществления капитальных вложений является одним из признаков отнесения инвестиций к капитальным вложениям. При этом необходимо обратить внимание, что перечни способов, указанные в 1 статье Федерального закона от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» составляющие понятие «капитальные вложения» и в 3 статье, определяющей состав объектов капвложений, отличаются. В статье 1 к способам осуществления капвложений отнесены затраты на «новое строительство, расширение, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря, проектно-изыскательские работы и другие затраты». В статье 3 - создание имущества или его модернизация, которая представляет улучшение качественных характеристик работоспособности основного средства. Необходимо отметить, что указанные способы осуществления инвестирования не исключают друг друга, а дополняют и поэтому должны быть объединены в определении понятия «капитальные вложения».

Помимо способов реализации капитальных вложений, необходимо отметить другой их признак, закрепленный в Федеральном законе от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» - объект вложения: основной капитал (основные средства). Законодатель отождествляет эти два понятия, включающие в себя разный круг объектов капитальных вложений. Основной капитал – это денежная оценка основных фондов предприятия, которые согласно Общероссийскому классификатору основных фондов включают в себя материальные и нематериальные активы. При этом материальными основными фондами являются основные средства. Таким образом, понятия основного капитала и основного средства являются взаимоподчиненными и понятие «капитальные вложения» должно быть

дополнено: «инвестиции в основной капитал (основные средства и нематериальные активы) ...».

Основываясь на понятии «капитальные вложения», данного Федеральным законом № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», объектами инвестиционной деятельности, являются следующее:

- 1) здания (инвестиции в строительство, ремонт, перестройку и т.д.);
- 2) предприятия, как единый объект (их строительство, реконструкцию, расширение, техническое обеспечение и перевооружение);
- 3) средства труда (машины, оборудование, инструменты, инвентарь).

Следует обратить внимание, что основным признаком инвестиционного объекта является его способность приносить доход инвестору в будущем путем непосредственно получения денежных средств или в результате перепродажи объекта.

В рамках инвестиционно-строительной деятельности объекты капитального строительства ограничивают перечень объектов капитальных вложений. Основываясь на пункте 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации в качестве объектов капитального строительства принимаются здания, строения, сооружения и незавершенные строительством объекты, без учета временных построек, киосков, навесов и других подобных конструкций. При этом в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса РФ объекты капстроительства определены как всё, что прочно связано с землей, имея ввиду объекты, при перемещении которых произойдет значительный ущерб и дальнейшее их использование будет невозможно.

Объекты строительства всегда имеют потребительскую стоимость и могут участвовать в создании других объектов, формируя их новую стоимость, при этом их становление объектом прав происходит только за счет предварительно осуществленных в них вложений. По этой причине

вложения в созидание объектов могут быть определены исключительно как инвестиции.

Отличием инвестирования в возведение объектов недвижимости, аналогично другим инвестициям, целевая направленность которых - формирование объектов, является то, что процесс инвестирования происходит непосредственно во время производства новых объектов собственного потребления или для перепродажи. Таким образом, инвестируя в производственный процесс принадлежащие инвестору права на активы не передаются третьи лицам, а с учетом их характеристик они вовлекаются в процесс создания нового объекта. В бухгалтерском учете такой процесс называется переносом стоимости на вновь создаваемый объект.¹

В качестве источников финансирования капитальных вложений законодатель в 9 статье Федерального закона от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» не определяет их детального перечня, а только разделяет на две категории: собственные и привлеченные средства.

Собственные средства составляют основной объем финансирования капитальных вложений и пополняются они в процессе осуществления предпринимательской деятельности инвестора, переноса стоимости на вновь создаваемую продукцию в результате амортизации основных средств, увеличения уставного капитала и иными способами.

Привлеченные средства представлены вкладываемыми объектами, полученными от соинвесторов и субинвесторов инвестиционно-строительной деятельности. В результате соинвестирования инвесторы приобретают долевую собственность на объект строительства и получают права на совместное распоряжение таким объектом. Субинвестирование представляет собой вложение инвестиций в финансирование основного инвестора,

¹ Антипова О.М. Правовое регулирование инвестиционной деятельности (анализ теоретических и практических проблем) / Антипова О.М. - М.: ВолтерсКлувер, - 2007. - С.248

принимающего участие в инвестиционном контракте, и приобретение субинвесторов прав только на определенную часть инвестиционного объекта, а не полного права собственности на него.

Важно отметить, что денежные средства субинвесторов примут инвестиционный характер только в том случае, если основной инвестор использует средства субинвесторов при финансировании строительства непосредственно в процессе выполнения своих обязательств согласно инвестиционному контракту.¹

По мнению А.В. Харитоновой и Н.В. Елизаровой, привлечение денежных средств в виде кредитов банков и займов учредителей для оплаты работ, выполненных подрядными организациями, представляют собой опосредованную форму финансирования капитальных вложений. Например, в качестве обеспечения кредитных договоров, заключенных с целью финансирования строительства жилого дома, банки получают значительную долю будущих квартир себе в залог, и тем самым приобретают права на заложенное имущество (ст.334 ГК РФ). Не стоит забывать, что несмотря на инвестиционный характер отношений по соинвестированию, они определяют иные свойства прав и обязанностей, возникающих в отношении объекта инвестирования.

Инвестиции в строительство в виде имущества могут быть представлены, например, строительными материалами, строительной спецтехникой, объектами незавершенного строительства и денежными средствами. В качестве инвестиций в строительстве также могут быть признаны имущественные права. Например, собственник земельного участка, дает разрешение на строительство объекта недвижимости, а по окончании работ предоставляет компании льготные условия на право пользования участком. Суть инвестирования в данной ситуации состоит в экономии

¹ Елизарова Н. В. Комментарий к Федеральному закону от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" (постатейный) / Елизарова Н. В., Харитонов А. // СПС КонсультантПлюс. - 2011.

предприятия на арендной плате на земельный участок, что является вложением собственника земли в создание предприятия и гарантирует ему получение части прибыли.¹

Важно учесть, что главным признаком инвестиций является их наличие определенной цели вложения², что выражается в получении дохода и положительного эффекта с наименьшими затратами. Но не надо забывать и о том, что инвестиционная деятельность связана с определенным риском для инвестора, выраженном в потере вложенных средств или поздним получением экономического эффекта. Происходит это по причине того, что инвестор не имеет возможности оказать влияния на осуществляемый третьими лицами процесс распределения вкладываемых денежных средств.

Помимо инвесторов, соинвесторов и субинвесторов в качестве субъектов инвестиционно-строительной деятельности выступают заказчики, подрядчики, пользователи инвестиционных объектов и прочие лица.

В соответствии Федеральным законом от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» субъект инвестиционной деятельности вправе совмещать функции двух и более субъектов. В основном пользователем построенного объекта бывает сам инвестор. Возможны различные комбинации сочетания функций инвестора, заказчика, подрядчика и пользователя субъектами инвестиционно-строительной деятельности:

- 1) совмещение функций не происходит, каждый выполняет свои задачи;
- 2) заказчик одновременно является пользователем;
- 3) инвестор одновременно является пользователем;
- 4) подрядчик одновременно является пользователем;

¹ Лаптев В.В. Предпринимательское (хозяйственное) право. / Под ред. Лаптева В.В., Занковского С.С. - М.: ВолтерсКлувер, - 2006. - С.560.

² Зинченко С.А. Предпринимательское право: Учебник для вузов / Отв. ред. С.А. Зинченко, Г.И. Колесник. - Ростов н/Д, - 2003. - С. 569.

- 5) инвестор выполняет функции заказчика;
- 6) заказчик выполняет функции подрядчика;
- 7) инвестор выполняет функции подрядчика;
- 8) инвестор является одновременно пользователем, а заказчик совмещает функцию подрядчика;
- 9) инвестор выполняет функции заказчика, подрядчик одновременно является пользователем.

Инвестор - это лицо, реализующее капитальные вложения в объекты основных средств с помощью собственных либо привлеченных средств кредиторов¹.

Пользователь объекта капитальных вложений – это лицо любой организационно-правовой формы и происхождения, для которого создается основное средство².

Подрядчик – это лицо, выполняющее работы по договору подряда, заключаемому с заказчиком. Подрядчики, выполняя разного рода строительные работы обязаны в соответствии с законодательством иметь лицензию на осуществление ими определенного вида деятельности. Строительные организации, участвующие в непосредственном возведении объектов недвижимости, и по Гражданскому кодексу РФ, и по Федеральному закону от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» именуется подрядчиками, и никак иначе.

Термин «заказчик» во многих нормативных документах определяется по-разному.

С одной стороны, заказчик – это физическое или юридическое лицо, уполномоченное инвесторами реализовывать инвестиционные проекты.

¹ Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений: федеральный закон от 25 февраля 1999г. №39-ФЗ: по сост. на 26 июля 2017г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1999. - № 9. - Ст. 1096.

² Там же.

Заказчику имеет права владения, пользования и распоряжения капитальными вложениями на период и в пределах полномочий, которые установлены договором и государственным контрактом.

С другой стороны, статус заказчика-застройщика определен Федеральным законом от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», в форме юридического лица, которое распоряжается денежными средствами, выделяемыми на финансирование капитальных вложений, а также всеми материальными ценностями, учитываемыми на балансе капитального строительства. Заказчик-застройщик несет ответственность за своевременный ввод в эксплуатацию создаваемых объектов, их своевременную подготовку к эксплуатации; обеспечивает высокий уровень архитектуры и градостроительства, проектных решений и качества строительства; определяет сметную стоимость строительства; контролирует соблюдение установленных договором цен, препятствуя их безосновательному повышению, поставку материалов в срок, обеспечивает оплату законченных строительно-монтажных работ и полученных материалов.

С момента вступления в силу Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» окончательно определен статус застройщика. Застройщик определяется как юридическое лицо, независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства (в нашем случае инвесторов) для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании

полученного разрешения на строительство. Исключительно застройщик имеет право получить разрешение на строительство объекта.

Заказчик, как правило, выполняет функции только организатора, выступая в роли инженерной организации. Если заказчик самостоятельно ведет строительство, с привлечением средств соинвесторов, которые по окончании строительства приобретут права собственности на отдельные части объекта недвижимости, например, долю в жилом доме, то он именуется заказчиком-застройщиком. При схеме инвестиционной деятельности с привлечением множества инвесторов, функции заказчика-застройщика выполняет одно лицо.

Итак, заказчиком (заказчиком-застройщиком) может быть юридическое лицо любой организационной и правовой формы или структурное подразделение инвестора, имеющее необходимые полномочия для выполнения присвоенных ему функций и зарегистрированное на территории Российской Федерации в установленном порядке. Заказчик и заказчик-застройщик, не выполняющие одновременно функций инвестора, приобретают права владения, пользования и распоряжения на капвложения на срок и в рамках полномочий, установленных договором или государственным контрактом, соответствующим действующему законодательству.¹

Основной инвестор может поручить заказчику-застройщику в инвестиционном контракте выполнять функции инвестора путем привлечения для финансирования строительства в определённой доле других инвесторов. В этом случае заказчик-застройщик в рамках, предоставленных ему инвестором прав заключает с привлеченными юридическими и физическими лицами (соинвесторами) договоры инвестирования строительства.

¹ Ходневич И.К. Инвестиционно-строительная деятельность / Ходневич И.К. // Новое в бухгалтерском учете и отчетности. – 2008. - № 5.

Исключительно при вступлении в саморегулируемую организацию, сформированную лицами, ведущими строительную деятельность, и в связи отменой лицензирования заказчик-застройщик может самостоятельно осуществлять строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Если юридическое лицо не может выполнять функции заказчика-застройщика, то на основании Гражданского кодекса РФ оно вправе заключить самостоятельно договор со специализированной инженерной организацией, которая будет действовать от имени и в интересах застройщика и за его счет производить контроль и надзор за строительством объекта (технический заказчик).

Имущество приобретает статус инвестиций только во время использования его в инвестиционном процессе в результате заключения специализированных гражданско-правовых договоров, т.е. посредством совершения правовых действий. Таким образом, инвестициям в строительство присущи определенные правовые формы:

1) инвестор осуществляет односторонние действия по возведению нового объекта недвижимости за счет своих средств и сил, приобретая согласно статьи 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации с момента такой регистрации.

2) заключение разносторонних договоров гражданского характера и государственных инвестиционных контрактов среди субъектов инвестиционной деятельности:

а) договор строительного подряда - подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену (пункт 1 статьи 740 ГК РФ). Согласно пункту 2 статьи 740 Гражданского кодекса РФ договор

строительного подряда заключается на строительство или реконструкцию предприятия, здания (в том числе жилого дома), сооружения или иного объекта, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ. Правила о договоре строительного подряда применяются также к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений, если иное не предусмотрено договором.

б) договор простого товарищества –используется при строительстве большого числа объектов недвижимости (дорогостоящих офисных и торговых центров, жилых домов) на условиях совместной деятельности, при котором происходит объединение капиталов нескольких лиц – товарищей - для возведения объекта недвижимости. Участники заключают договор простого товарищества о совместной деятельности и, выступая как единый инвестор, взаимодействуют с заказчиком по поводу организации строительного процесса.

в) договор участия в долевом строительстве – регулируется Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В основном закон применяется при строительстве жилой и нежилой недвижимости, за исключением объектов производственного назначения.

г) инвестиционный договор - не предусмотренный нормами ГК РФ особый вид договора, и представленный контрактами, заключенными до вступления в силу Федерального закона 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» или заключенными согласно пункту 3 статьи 1 данного Закона юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, участвующих в инвестиционной деятельности по

возведению многоквартирных домов и других объектов недвижимости и не касающиеся договора участия в долевом строительстве.

3) Для обеспечения жильем военнослужащих в соответствии с Федеральным законом от 20 августа 2004 года № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»¹ осуществляется строительство многоквартирного дома на земельном участке, принадлежащем на правах собственности или аренды, и финансируемое средствами граждан путем выпуска эмитентом жилищных сертификатов, представляющих собой особый вид облигации, устанавливающие право граждан на приобретение жилой недвижимости от эмитента согласно российскому законодательству о ценных бумагах.

4) В соответствии с главами 11, 12 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах»² граждане могут принимать участие в организации потребительских кооперативов, представленных тремя видами: жилищным, жилищно-строительным и жилищно-накопительным, с целью приобретения прав на объекты жилой недвижимости. В данном случае граждане объединяются для инвестирования денежных вкладов (паев) на принципах участия в возведении или приобретении объектов недвижимости. В случае полной уплаты вклада (пая) по общему правилу гражданин становится собственником жилья.

5) Ипотечное кредитование представляет собой залог прав на строящуюся жилую недвижимость, в которую граждане осуществляют вложение полученных от банка кредитных денежных средств. Правовая основа отношений, связанных с ипотечным кредитованием регулируется: § 3 главы 23 ГК РФ «Залог» и специальным Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»³, Федеральным

¹ Собрание законодательства Российской Федерации. 2000. № 32. Ст. 3340.

² Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ч.1. Ст. 41.

³ Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. № 29. Ст. 3400.

законом от 11 ноября 2003 года № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»¹, в котором предусмотрены вопросы исполнения обязательств, связанных с оборотом ипотечных ценных бумаг.

б) Формирование паевого инвестиционного фонда недвижимости – обособленного имущественного комплекса, состоящего из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией (п. 1 ст. 10 Федерального закона от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»). Недвижимое имущество и имущественные права на недвижимое имущество могут входить только в состав активов акционерных инвестиционных фондов и активов, закрытых паевых инвестиционных фондов.

Характер правоотношений в инвестиционно-строительной сфере может быть, как абсолютный, так и относительный. При абсолютных правоотношениях инвестор осуществляет односторонние действия по возведению объекта за счет собственных сил и средств, в результате чего происходит создание нового объекта недвижимости. Но с учетом того, что объектами инвестиционно-строительных отношений являются непростые инженерные объекты, возведение которых требует выполнение специализированных работ, специальных знаний и умений, а также использование огромного количества ресурсов, которые инвестор единолично не может обеспечить, абсолютные правоотношения на практике встречаются крайне редко. Инвестиционные правоотношения приобретают относительный характер, когда создание нового строительного объекта невозможно осуществить единолично одним инвестором по ряду причин и он обращается к третьим лицам за помощью в осуществлении инвестиционного

¹ Собрание законодательства Российской Федерации. 2003. № 46. Ч.2. Ст. 4448.

проекта, приобретая таким образом от них право требовать исполнения каких-либо обязательств. Относительные правоотношения в строительстве осуществляются путем заключения разных видов договоров гражданско-правового характера и госконтрактов между субъектами, осуществляющими инвестиционную деятельность.

Резюмируя вышесказанное, инвестирование в строительство представляет собой одну из главных форм капитальных вложений и поэтому регулируются в первую очередь Федеральным законом 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Законодательно инвестиции в новое строительство связаны с инвестициями, реализуемыми как капитальные вложения, в связи с этим исследование данной категории инвестиционных отношений должно происходить с учетом не только общего понятия «инвестиции», а также выделяемой по определенному существенному признаку понятия «капитальные вложения» как их части.

Определяющими признаками инвестирования в форме капитальных вложений являются объект инвестирования и способ осуществления вложений в данный объект. Тем не менее, указанные категории не имеют однозначного определения в действующем законодательстве, а состав их содержания варьируется в зависимости от исполняющего субъекта – инвестора, а понятие «капитальные вложения» в связи с этим требует уточнения.

Неточности, допущенные в определении понятия «капитальные вложения» препятствуют реальной оценке возможности применения специальных гарантий и льгот, применяемых в инвестиционных отношениях, и оказывают негативное влияние на принятие будущими инвесторами решения об осуществлении капитальных вложений.

Источниками финансирования капитальные вложений в строительстве могут быть собственные и привлеченные средства, которые влекут

возникновение прав и обязанностей в отношении объекта инвестиций в соответствии с долей инвестирования.

Деятельность в инвестиционно-строительной сфере может осуществляться через множество правовых форм: путем совершения участниками отношений действий или заключения ими соответствующих сделок, что в конце концов выражается в договорной форме.

Структура системы договорных отношений в инвестиционно-строительной сфере определяется инвестором с учетом специфики организации и обеспечения возведения объекта недвижимости. Поэтому исследование правового регулирования инвестиционных отношений следует проводить в комплексе с изучением других отношений, возникающих в рамках данной системы и способствующих строительству объекта.

2.2 Структура договорных связей, обеспечивающих организацию инвестиций в долевое строительство

Развитие структуры договорных связей, обеспечивающих организацию инвестиций в строительство, напрямую связано выбранными инвестором способами привлечения денежных средств. В.П. Бугорский отмечает, что «вид договора, регулирующего инвестиционную деятельность в строительстве, избирается в зависимости от преследуемых участками целей, предопределяющих возможные способы реализации».¹ С.А. Хохлов также указывает на то, что «характер и содержание правового регулирования

¹ Бугорский В.П. Гражданско-правовое регулирование предпринимательских отношений в области строительства: Дис. ... канд. юрид. наук. / Бугорский В.П. - М., - 2003. - С. 88

отношений в капитальном строительстве в значительной мере predeterminedены тем, каким способом осуществляется строительство».¹

Простая структура представлена одним договором строительного подряда, заключенного инвестором с подрядной организацией, осуществляющей все виды работ, или инвестиционным контрактом соинвесторов, осуществляющих совместно все подрядные работы.

Данная система договорных взаимоотношений усложняется в момент привлечения соинвесторами, осуществляющими строительство по общецелевому инвестиционному контракту, подрядчика, исполняющего часть работ. В данной ситуации структура договорных связей может быть представлена несколькими видами инвестиционных договоров - контракт о совместной деятельности и договор подряда.

Последующее развитие структуры договорных связей инвестиционно-строительной деятельности может идти в двух направлениях.

В первом случае происходит разделение объема строительных работ между несколькими исполнителями. Инвестор или подрядчик, являясь инициаторами договора, определяют соответственно тип заключаемого договора; подрядный или субподрядный соответственно. Согласно статье 706 ГК РФ подрядчик также вправе привлекать к выполнению строительных работ субподрядчиков, если иное не установлено законом или договором.

Второй вариант развития договорной структуры предусматривает привлечение инвестором для исполнения части своих обязанностей третьих лиц. Примером может выступать ситуация, когда заказчик согласно статьи 749 ГК РФ в целях осуществления контроля и надзора за строительством и принятия от его имени решений во взаимоотношениях с подрядчиком может заключить самостоятельно без согласия подрядчика договор об оказании заказчику услуг такого рода с соответствующим инженером (инженерной организацией). В этом случае в договоре строительного подряда

¹ Хохлов С.А. Правовое регулирование хозяйственных связей по выполнению работ: Учеб. пособие. / Хохлов С.А. - Свердловск, - 1983. - С. 13.

определяются функции такого инженера (инженерной организации), связанные с последствиями его действий для подрядчика.

Таким образом, элементами системы договоров в инвестиционно-строительной деятельности являются договоры, предмет которых заключается в выполнении строительных работ или оказании услуг, способствующих исполнению прав и обязанностей инвестора.

Несмотря на то, что такое заключение исключает из инвестиционно-строительных отношений привлечение средств, необходимых для оплаты работ и материалов, а также непосредственно приобретение строительных ресурсов, экономическая сущность процесса инвестирования от этого не теряется, но при этом учитывается различная юридически значимая направленность указанных отношений и особенности отношений, связанных с инвестированием в строительство. Так как согласно статье 745 ГК РФ обязанность по обеспечению строительства материалами, в том числе деталями и конструкциями, или оборудованием несет подрядчик, если договором строительного подряда не предусмотрено, что обеспечение строительства в целом или в определенной части осуществляет заказчик, то следует отметить, что процесс инвестирования в строительство неразрывно связан капиталовложениями в строительные ресурсы, но сущность разных видов привлечения денежных средств, объединенных на практике одним договором, не меняется.

Для финансирования строительных проектов компании наряду с собственными финансовыми ресурсами используют средства юридических и физических лиц.

Самым распространенным договором, обеспечивающим привлечение собственных средств физического лица, является договор участия в долевом строительстве. Несмотря на отсутствие такой формы договора в Гражданском кодексе РФ она получила наибольшее распространение, опираясь на нормы статьи 421 Гражданского кодекса РФ о свободе договора. В дальнейшем специальным Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря

2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» государство отрегулировало отношения возникающие в сфере участия физических лиц в долевом строительстве.

Согласно части 1 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» договор участия в долевом строительстве - это договор, в силу которого одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Договор участия в долевом строительстве характеризуется как двусторонний, возмездный, взаимный и консенсуальный.

Стороны договора - это застройщик и участник долевого строительства. В качестве последнего могут выступать физические или юридические лица, чьи денежные средства инвестируются в долевое строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008

года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»¹ случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства создания на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Обязательным условием для приобретения застройщиком права на привлечение денежных средств граждан является соблюдение им не только требований, указанных в части 1 статьи 3 (получение разрешения на строительство, опубликование проектной декларации, государственная регистрация права на земельный участок), но и требований части 2 статьи 3 и части 3 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» о наличии договора, заключенного в письменной форме и зарегистрированного в государственных органах.

Предмет договора долевого участия - это деятельность по возведению объекта недвижимости, после получения разрешения на ввод, в эксплуатацию которого участнику долевого строительства должен быть передан соответствующий объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, а также доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости.

Согласно части 4 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», договор участия в долевом строительстве должен содержать:

1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком

¹ Собрание законодательства Российской Федерации. 2008. № 30. Ч.2. Ст. 3617.

после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства;

5) способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

б) условия в отношении объекта социальной инфраструктуры, если на такой объект возникает право общей долевой собственности у участников долевого строительства или такой объект безвозмездно передается застройщиком в государственную или муниципальную собственность.

Договор участия в долевом строительстве заключается в простой письменной форме, подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, т.е. в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ.

Многие ученые-цивилисты отмечают, что даже после вступления в силу Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ договор участия в долевом строительстве остается неклассифицированным, потому что о нем нет упоминания в Гражданском кодексе РФ и требуется определить, к какому из существующих типов договоров он относится или же он является самостоятельной договорной конструкцией.

В некоторых источниках договор участия в долевом строительстве

относят к инвестиционным договорам, однако существует и противоположная точка зрения. В юридических источниках постоянно анализируется сопоставимость правовой природы договора долевого участия в строительстве с правовой природой договора купли-продажи недвижимости.

Обобщая точки зрения большинства исследователей можно сделать вывод о несопоставимости договора участия в долевом строительстве с договором купли-продажи недвижимости по указанным ниже причинам:

1) предмет договора участия в долевом строительстве недвижимости представляет собой право требования передачи объекта, а предметом договора купли-продажи недвижимости является переход прав на объект;

2) договор участия в долевом строительстве считается заключенным с момента его государственной регистрации, а договор купли-продажи с момента его подписания;

3) сделки с недвижимостью не подразумевают договор участия в долевом строительстве;

4) договоры отличаются субъектным составом и содержанием;

5) договор долевого участия в строительстве недвижимости представляет собой первоначальный способ приобретения права собственности;

б) отношения в рамках договора участия в долевом строительстве исключают применение статьи 218 Гражданского кодекса РФ, которая указывает, что по договору купли-продажи право собственности на имущество приобретается лицом только у собственника такого имущества.

Наряду с договорами участия в долевом строительстве недвижимости юридические лица заключают между собой инвестиционные контракты. Нормативно-правовой базой для таких контрактов выступает Федеральный закон от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Сущность инвестиционного контракта заключается в том, что инвестор с одной стороны обязуется передать вложения, а другая сторона осуществляет их инвестирование согласно инвестиционному проекту таким образом, чтобы инвестор в установленный договором срок получил права собственности на созданное имущество.

Инвестиционный проект состоит из совокупности организационно-строительных действий, финансируемых собственными или привлеченными средствами, по возведению или восстановлению нежилых объектов недвижимости и иных сооружений, и осуществлению подготовительных, проектировочных, строительного-монтажных и пусконаладочных работ, а также вводу инвестиционного объекта в эксплуатацию и оформление на него прав собственности.

Инвестиционный контракт по своей сути регулирует привлечение застройщиком средств инвестирования в создание объекта недвижимости, права на который будут принадлежать инвестору. Инвестиционный договор может возникнуть между инвесторами и заказчиком или заказчиком-застройщиком.

Из содержания Федерального закона от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» следует, что капитальные вложения инвесторы осуществляют путем использования собственных или привлеченных средств. С целью воплощения инвестиционного проекта в жизнь инвестор нанимает специализированную организацию-заказчика.

Заказчик или заказчик-застройщик с учетом своих функций организует процесс строительства и урегулирует связанные с ним проблемы. В рамках своих полномочий он устанавливает договорные отношения с подрядчиком, поставщиками материалов и оборудования, принимает участие в приемке (в том числе госорганами) выполненных работы, организует передачу полных или долевых прав на созданные объекты недвижимости инвесторам, оговоренных инвестиционным контрактом.

Инвестор, совмещающий функции застройщика, имеет право подписания инвестиционного договора по возведению объекта инвестирования с местными органами власти. Инвестиционный контракт такого типа имеет два отличительных признака: инвестор имеет обязательство по инвестированию в строительство и приобрести право собственности на инвестиционный объект.

Структура инвестиционного договора состоит из:

- преамбулы, в которой описывается наименование договора, место и время заключения, информация о сторонах, заключающих договор;
- существенных условий: предмета, цены, срока;
- данных об инвестиционном проекте, способах его инвестирования, организации соответствующих торгов;
- права и обязанности сторон инвестиционного контракта – инвестора и заказчика.

Предмет инвестиционного договора выражается в осуществлении инвестиционного проекта по возведению или восстановлению объекта недвижимости. Обязательными позициями, описывающими возводимый объект, являются адрес его расположения и его общая строительная площадь.

Цена инвестиционного договора равна объему средств, вкладываемых инвестором в количестве, необходимом для реализации инвестиционного проекта.

Однако стоит отметить, что инвестор сам определяет объемы капитальных вложений, их направления и вправе согласовывать необходимые для строительного процесса договоры с другими участниками инвестиционно-строительной деятельности с учетом Гражданского кодекса РФ (статья 6 Федерального закона от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»).

Обязанности инвестора включают:

- финансирование заказчика;

- обеспечить заказчика правоустанавливающими документами на землю;
- оплатить услуги заказчика;
- получить от заказчика права на объект инвестирования.

Заказчик в свою очередь обязан:

- оформить на объект недвижимости проектно-сметную документацию;
- организовать возможность использования земельного участка для строительства;
- отчитываться перед инвестором по этапам строительства и расходованию инвестированных денежных средств согласно установленным срокам;
- организовать торги с целью выбора проектной и подрядной организаций;
- заключать договоры подряда с привлеченными исполнителями строительных работ;
- проводить контроль и технический надзор за деятельностью контрагентов при проведении строительных работ на объекте;
- принять от подрядчика объект, законченный строительством;
- сдать государственным органам (приемочной комиссии) готовый объект;
- передать законченный строительством объект инвестору;
- предоставить инвестору документы на право собственности.

По окончании всех необходимых работ и процедур инвестор регистрирует в государственном органе право собственности на возведенный объект, в результате исполнения договора обязательства сторон считаются выполненными.

Заказчик-застройщик выполняет свои функции по организации строительства согласно договорам, заключенным с инвесторами. Так как

инвестиционного договора нет, как такового, в действующем законодательстве, в частности в Гражданском кодексе РФ, поэтому к нему применяются правила, не противоречащие действующему законодательству. Инвестиционный договор имеет много общего с посредническими договорами, но не относится к ним в основном по причине того, что имущество, создаваемое в процессе инвестиционной деятельности, учитывается на балансе заказчика-застройщика. В посреднических же договорах имущество учитывается у агента за балансом. Инвестиционный договор широко используется в юридической и деловой лексике на протяжении более десяти лет, однако к настоящему моменту так и не появилось его четкого определения. В связи с этим появляется потребность выделения инвестиционного контракта в совершенно новый вид договора.

Однако, в обособлении инвестиционного договора появилось новое препятствие. Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в своем Постановлении № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем»¹ заявил, что не признает договоры, связанные с инвестиционной деятельностью, как самостоятельный вид договора, и в случае рассмотрения дел арбитражными судами, к таким договорам будут применяться правила договора купли-продажи, подряда или совместной деятельности. Но при этом, в Постановлении отмечено, что это не относится к договору участия в долевом строительстве, так как он регулируется специальным Федеральным законом № 214-ФЗ; то есть судьи признали, что инвестиционный контракт в виде договора участия в долевом строительстве легитимен, и требуется законодательный акт, координирующий правоотношения в инвестиционно-строительной отрасли.

Еще одним источником финансирования строительства является объединение усилий нескольких участников посредством заключения договора простого товарищества - договора о совместной деятельности.

¹ Вестник ВАС РФ. 2011. № 9.

Поскольку организации юридического лица при этом не происходит, заключение такого договора не связано с государственной регистрацией. Порой, организация простого товарищества остается единственным выходом из юридических коллизий современного законодательства. Поэтому понятно, почему простое товарищество пользуется популярностью у многих участников хозяйственного оборота. Отношения простого товарищества регулируются главой 55 Гражданского кодекса РФ.

Большое значение для применения и использования на практике договора простого товарищества имеет Положение по бухгалтерскому учету ПБУ 20/03, в котором отражены аспекты различных форм осуществления совместной деятельности, а именно:

- по договору простого товарищества;
- по договору о совместном осуществлении операций;
- по договору о совместном использовании имущества.

Гражданское законодательство не предусматривает таких видов договоров, как договор о совместном осуществлении операций или договор о совместном использовании имущества. Вместе с тем согласно пункту 2 статьи 421 Гражданского кодекса РФ стороны вправе заключать как предусмотренные, так и не предусмотренные законом договоры. В связи с вышесказанным необходимо определить существенные признаки и критерии разграничения договора простого товарищества (контракта о совместной деятельности), регулируемого главы 55 Гражданского кодекса РФ, и иных форм договорного взаимодействия организаций, упомянутых в ПБУ 20/03: совместно осуществляемые операции и совместно используемые активы.

Помимо рассмотрения особенностей ведения договоров с инвесторами, так же особого внимания заслуживает исследование взаимоотношений между заказчиком, совмещающим функции застройщика, и подрядчиками.

Отношения заказчика - застройщика с подрядчиками строятся на основе договора строительного подряда в соответствии со статьями 740-757 Гражданского кодекса РФ. В соответствии со статьей 740 Гражданского

кодекса РФ по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

Договор строительного подряда имеет место, как правило, при строительстве нового жилого здания и производстве иных, неразрывно связанных со строящимся объектом, работ.

Договор строительного подряда имеет ряд отличительных признаков, которые позволяют выделить его в самостоятельную договорную конструкцию.

Во-первых, объектами такого договора выступают объекты недвижимости.

Во-вторых, подрядчик должен обладать свидетельством саморегулируемой организации о допуске к работам по строительству (реконструкции, капитальному ремонту) объектов капитального строительства.

В-третьих, отношения, вытекающие из договора строительного подряда, регулируются значительным количеством законодательных нормативных актов.

Подрядчик и заказчик выступают в роли субъектов договора строительного подряда. Выполнение функций заказчика также специализированная и требующая свидетельства саморегулируемой организации деятельность, которую нередко передают инженерным организациям.

Предмет, цена и срок договора, как и для большинства прочих видов договоров являются существенными условиями строительного подряда.

Для определения стоимости строительства рекомендуется использовать действующую сметно-нормативную базу с использованием индексов

удорожания. Все чаще заказчики и подрядчики формируют свободные (договорные) цены на строительную продукцию. Эти цены могут быть открытыми, т.е. уточняемыми в соответствии с условиями договора в ходе строительства, или твердыми. Как правило, фиксированные цены подлежат корректировке на стоимость удорожания материалов. В результате совместного решения заказчика и подрядной строительной организации оформляется протокол договорной цены на строительную продукцию по соответствующей форме.

Помимо общестроительных работ на объекте выполняются специальные работы субподрядными организациями. Ответственность перед заказчиком за результат таких работ несет генподрядчик. За организацию работ субподрядных организаций генподрядчик получает вознаграждение. При этом в договоре строительного подряда должна быть оговорка о том, кто, заказчик или субподрядчик оплачивает данную услугу.

Особенность договора строительного подряда в том, что он длится, как правило, много месяцев, но при этом работы оцениваются ежемесячно, в том числе нарастающим итогом.

Приемка выполненных подрядных строительными работами производственного, жилищного, гражданского и других назначений осуществляется по форме № КС-2 «Акт о приемке выполненных работ», которая является основой для составления справки по форме № КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат». Форма № КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат» используется в качестве документа, подтверждающего выполненные работы и для расчетов с заказчиком.

Форма № КС-2 «Акт о приемке выполненных работ» формируется в конце каждого отчетного периода, иначе невозможно составить справку по форме № КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ и затрат», предоставляемую для оплаты заказчику за соответствующий отчетный период. Таким образом, заказчик ежемесячно принимает выполненные

подрядчиком работы. Однако это противоречит Гражданскому кодексу РФ, указывающему, что приемка выполненных работ заказчиком осуществляется либо в целом по договору, либо поэтапно, если поэтапная приемка предусмотрена условиями договора подряда. При этом под этапом следует понимать отдельный заверченный вид или комплекс работ, по которому, в результате его приемки заказчиком, к нему могут перейти риски случайной гибели или повреждения результата выполненных подрядчиком работ. Этап, определенный договором, подразумевает применение в отношении него существенных условий договора строительного подряда: стоимости и срока строительства. Важно отметить, что ежемесячно составляемая форма № КС-2 «Акт о приемке выполненных работ» не отражает стоимость законченного этапа, а содержит в себе объемы выполненных, но, как правило, незавершенных работ, то есть указанный документ не способен подтверждать факт приемки заказчиком-застройщиком выполненных работ.

Из выше сказанного следует, что, как правило, заказчик-застройщик не должен отражать в бухгалтерском учете незавершенное производство, так как отсутствует факт приемки работ заказчиком. Однако, наиболее необходимым будет учитывать незавершенное производство путем его капитализации в активе бухгалтерского баланса. Согласно ст. 705 Гражданского кодекса РФ, риск случайной гибели или случайного повреждения результата выполненной работы до ее приемки заказчиком-застройщиком несет подрядчик, если иное не предусмотрено действующим законодательством или подрядным договором. В связи с этим, договором подряда предусмотрен переход риска случайной гибели или случайного повреждения результата выполненной работы в момент подписания формы № КС-2 «Акт о приемке выполненных работ» представителями заказчика-застройщика и подрядчика, то есть незавершенное производство отражается в бухгалтерском учете заказчика-застройщика.

В действительности многие организации при составлении договоров подряда прописывают ежемесячную сдачу формы № КС-2 «Акт о приемке

выполненных работ» и формы № КС-3«Справка о стоимости выполненных работ и затрат», однако фиксируют оговорку о том, что заполнение этих документов не подтверждает приемку работ заказчиком-застройщиком в соответствии с требованиями Гражданского кодекса РФ, а свидетельствует лишь об определении суммы промежуточного расчета (авансового платежа) между сторонами.

В результате, предусмотренные альбомом унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ для применения в целях бухгалтерского и налогового учета формы № КС-2 «Акт о приемке выполненных работ» и формы № КС-3«Справка о стоимости выполненных работ и затрат»не способны отражать все особенности взаимодействия заказчика и подрядчика, и даже противоречат гражданскому законодательству, выполняя функции документа для приемки выполненных работ. Проблемы применения данных форм первичных документов способствуют возникновению разногласий междуподрядчиками и заказчиками-застройщиками.

Таким образом, представляется, что в настоящее время все договоры инвестирования строительства по предмету урегулирования отношений между застройщиком и инвестором можно разделить на две большие группы: договоры участия в долевом строительстве, урегулированные Федеральным законом № 214-ФЗ, и прочие инвестиционные договоры, которые не подпадают под действие норм указанного Закона.

В данном параграфе была рассмотрена практика заключения хозяйственных договоров, опосредующих инвестирование в строительство, и формирование структуры договорных связей в данной отрасли.

Рассмотрены следующие основные виды договоров, составляемых в инвестиционно-строительной отрасли:

- 1) Договор участия в долевом строительстве;
- 2) Инвестиционный договор в строительстве;

- 3) Договор простого товарищества;
- 4) Договор строительного подряда.

Самым распространенным видом договоров, заключаемых с физическими лицами, является договор участия в долевом строительстве.

Помимо этого, договор долевого участия в строительстве пытаются сравнивать договором возмездного оказания услуг, с подрядным договором, с договором простого товарищества, с договором поручительства, с договором бытового подряда, агентским договором. Наиболее часто встречаются попытки соотношения договора долевого участия с инвестиционным контрактом.

Инвестиционный контракт широко используется в юридической и деловой лексике на протяжении более десяти лет, однако к настоящему моменту так и не появилось его четкого определения. В связи с этим появляется потребность выделения инвестиционного контракта в совершенно новый вид договора.

Однако наибольшее количество проблем в инвестиционно-строительной сфере возникает не по вопросам идентификации и применения инвестиционного контракта, а по вопросам регулирования отношений, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, поскольку помимо теоретических неясностей, на практике данный вид договора оказался не действенным как инструмент защиты прав его сторон.

ГЛАВА 3. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫЕ ВОПРОСЫ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

3.1 Защита гражданских прав участников долевого строительства

В последнее время словосочетание «долевое строительство» тесно ассоциируется с обманутыми дольщиками и хотя за последние годы наметилась устойчивая положительная тенденция по сокращению числа граждан, пострадавших в результате участия в долевом строительстве, а также количества недостроенных объектов, в том числе благодаря совершенствованию правовой базы, ситуация все еще непростая. Конечно, откровенного мошенничества значительно меньше, но еще немало застройщиков, которые не могут выполнить взятые на себя обязательства по строительству объекта долевого строительства и подвержены очередному экономическому кризису.

Недобросовестность застройщиков, двойные продажи объектов строительства, отсутствие единообразия судебной практики и необходимость защиты «слабой стороны» в инвестиционно-строительных отношениях явились одними из главных предпосылок для разработки и принятия Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» - это закон, при помощи которого государство

пыталось в жесткой форме регулировать взаимоотношения между застройщиком и покупателями квартир в процессе строительства. В целом принятие Закона положительно сказалось на рынке недвижимости, регламентировав как формы договоров приобретения недвижимости, так и понятия, необходимые для заключения договоров и исполнения обязательств сторон по нему. Однако, как показывает практика, ввиду усложнения социально-экономической жизни такая позиция, во-первых, не всегда оправдана с точки зрения защиты интересов сторон, во-вторых, во многих случаях является источником злоупотреблений и неэффективного управления.¹

Введение в действие Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ позволило устранить пробелы в правовом регулировании, которые требовали регламентации на законодательном уровне, однако за 13 прошедших лет с момента его принятия в него был внесено 21 изменение, которые, по сути, пытаются защитить все ту же «слабую сторону» - граждан, участников долевого строительства.

В связи с вышеуказанным требуется определить насколько Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» эффективно регулирует отношения между участниками инвестиционно-строительной деятельности, имея при этом направленность на защиту граждан-дольщиков.

Заключение договора долевого участия в строительстве и его государственная регистрация еще не гарантируют того, что дом будет своевременно возведен и квартира в нем передана в срок, а в строительных работах будет отсутствовать брак.

¹ Лебедева С.Р. Защита дольщиков: необходимость совершенствования механизмов / Лебедева С.Р. // Имущественные отношения в Российской Федерации.- 2014. - № 12. - С. 65 - 68.

В случае необходимости восстановления нарушенных прав участник долевого строительства (дольщик) может воспользоваться стандартными для любого договора способами защиты:

- 1) признание права собственности на объект долевого строительства;
- 2) признание сделки недействительной и применение последствий ее недействительности;
- 3) возмещение убытков;
- 4) взыскание неустойки;
- 5) компенсация морального вреда;
- 6) прекращение правоотношений;
- 7) обращение за содействием к органам государственной власти;
- 8) заявление требований в рамках дела о банкротстве застройщика.

Помимо этого, Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» определяет специальные для инвестиционно-строительной деятельности способы защиты дольщиков:

1) Статья 4 - Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом;

2) Статья 5 - Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период;

3) Статья 3 - Выполнение застройщиком условий для получения права на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости:

а) Статья 3.1 - Раскрытие информации застройщиком;

б) Статья 3.2 - Требования к органам управления застройщика и его участникам;

в) Уставный капитал должен соответствовать масштабам строительства;

4) Статья 15.1, 15.3 - Обеспечение исполнения обязательств по договору поручительством банка и в случае, если размер уставного капитала застройщика не соответствует требованиям пункта 1 части 2 статьи 3 Федерального закона №214-ФЗ;

5) Статья 15.2 - Страхование гражданской ответственности застройщиков;

6) Статья 13 - Обеспечение исполнения обязательств по договору залогом;

7) Статья 18 –Целевое использование денежных средств застройщиком;

8) Статья 15.4 - Привлечение застройщиком денежных средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу;

9) Статья 8 - Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

10) Статья 23 - Государственное регулирование, государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости:

а) Единый реестр застройщиков;

б) Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства; Федеральный закон «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

в) Единая информационная система жилищного строительства.

Первым и самым главным способом защиты участника долевого строительства является государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, которая подтверждает, что застройщиком выполнены все требования на право привлечения денежных средств дольщиков, договор составлен в соответствии с законодательством Российской Федерации и все прочие указанные способы защиты граждан задействованы. Сам факт заключения договора участия в долевом строительстве подтверждает то, что у застройщика имеются в наличии все необходимые документы для начала строительства, с которыми будущий участник долевого строительства вправе ознакомиться до подписания договора.

В соответствии с практикой Президиума ВАС РФ государственная регистрация договора участия в долевом строительстве рассматривается как способ придания эффекта публичности договорным отношениям дольщика и застройщика во избежание так называемых двойных продаж (заключения договоров участия в долевом строительстве в отношении одной и той же недвижимости с несколькими лицами). Иными словами, для того, чтобы дольщик мог противопоставлять третьим лицам свои права по договору с застройщиком (право требовать передачи в собственность помещения именно ему), этот договор должен быть зарегистрирован. Однако внутренние правоотношения застройщика и дольщика возникают с момента подписания договора и действуют даже при отсутствии регистрации. Например, обязанности застройщика по отношению к дольщику, установленные законом или договором, возникают с момента подписания договора, но не его регистрации; равным образом обязанности дольщика совершить те или иные действия также должны считаться существующими с момента заключения договора.¹ При этом стоит заметить, что судебная практика истолковала данную позицию до появления в ГК РФ пункта 3 статьи 433, согласно которому договор, подлежащий государственной регистрации,

¹ Бевзенко Р.С. Государственная регистрация сделок и последствия ее отсутствия: комментарий к ст. ст. 164 и 165 ГК РФ / Бевзенко Р.С. // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. - 2017. - № 5. - С. 65 - 87.

считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Существует мнение, что государственная регистрация является учетной и не имеет правоустанавливающего значения.¹ Данная позиция противоречит вышеуказанному мнению Президиума ВАС РФ и непосредственно Федеральному закону от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», который жестко устанавливает, что договор считается заключенным с момента регистрации (п.3 ст.4), и уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период (п.3 ст.5), что непосредственно ведет к невозможности участником долевого строительства исполнить свои обязанности по уплате цены договора без его государственной регистрации. Кроме того, застройщиков обязали направлять проектную декларацию в орган, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства. Это нужно сделать до заключения договора с первым участником долевого строительства (ч.2 ст.19).

Для того чтобы участник долевого строительства был уверен, что он заключит договор с настоящим профессионалом инвестиционно-строительной деятельности – «специализированным застройщиком», законодатель установил к последнему значительный ряд требований, указанных в статьях 3, 3.1 и 3.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В целом все требования направлены на то, чтобы доказать, что застройщик занят исключительно

¹ Ершов О.Г. О конструкции инвестиционного договора в строительстве / Ершов О.Г. // Право и экономика. - 2013. - № 12. - С. 38 - 44.

строительством указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, осуществляемого в пределах одного разрешения на строительство, и никакие обстоятельства не помешают ему завершить проект.

Для этого информацию о своей деятельности застройщик должен размещать на интернет-сайте. Помимо ряда официальных документов (включая разрешение на строительство, проектную декларацию, документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок, бухгалтерскую (финансовую) отчетность и пр.), на сайте должны быть представлены фотографии возводимых объектов недвижимости, отражающие текущее состояние их строительства. Фотографии следует обновлять ежемесячно (ст.3.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ). Обязательно должна быть на сайте и форма договора долевого участия (ДДУ), который застройщик предлагает заключать гражданам.

Еще одно новое требование к застройщику касается размера суммарной величины недоимки по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации за прошедший календарный год. Такая кредиторская задолженность не должна превышать 25% балансовой стоимости активов застройщика по данным бухгалтерской отчетности за последний год.

Помимо этого, особые требования предъявляются не только к застройщику как юридическому лицу, но и к его участникам – физическим лицам: у генерального директора и главного бухгалтера должна отсутствовать неснятая (непогашенная) судимость за преступления в сфере экономики, к ним не применялись наказания в виде лишения права занимать должности или заниматься деятельностью в сфере строительства, реконструкции, а также административное наказание в виде дисквалификации.

Указанные к застройщику требования должны способствовать прозрачности строительства. Однако на практике предоставляемая

застройщиком документация и информация в большинстве случаев просматривается только ее составителями (сотрудниками застройщика) и уполномоченным органом субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не оказывая при этом защитной функции для участников долевого строительства и затрачивая трудовые и денежные ресурсы застройщика на подготовку и размещение данных на Интернет-ресурсах.

Особого внимания заслуживает требование о минимальном размере уставного капитала застройщика, определяемого пунктом 2.1 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Несмотря на то, что данная норма утратила силу (п. 10 ст. 16 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ), она применяется к правоотношениям по привлечению застройщиком денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, если разрешение на строительство получено до 1 июля 2018 года (п. 3 ст. 25 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ).

Согласно ст. 66.2 ГК РФ уставный капитал определяет минимальный размер имущества юридического лица, гарантирующего интересы его кредиторов. Допустимая площадь объектов долевого строительства застройщика, не введенных в эксплуатацию, ограничена величиной его оплаченного уставного капитала (п. 1 ч. 2, ч. 2.1 ст. 3, ст. 15.3 Закона 214-ФЗ). Если застройщик не соответствует установленным требованиям, он обязан привлечь поручителя (сопоручителей). При этом требование о соответствии уставного капитала площади строящихся объектов предъявляется суммарно к возникшей группе лиц. Иными словами, уставные

капиталы связанных лиц, а также площади осуществляемого ими долевого строительства складываются.¹ (Таблица 1)

Таблица 1

Требования к застройщику и его поручителям
(связанным лицам)

Минимальный размер уставного капитала (руб.)	Максимальная площадь всех объектов долевого строительства застройщика (кв. м)
2 500 000	1 500
4 000 000	2 500
10 000 000	10 000
40 000 000	25 000
80 000 000	50 000
150 000 000	100 000
400 000 000	250 000
800 000 000	500 000
1 500 000 000	от 500 000

Необходимо отметить, что поручителем (сопоручителем) застройщика вправе выступать лишь юридическое лицо, которое является его участником (учредителем).

В итоге многим застройщикам предстоит не просто увеличить уставный капитал, но и изыскать возможности для его оплаты. Впрочем,

¹ Диркова Е. Долевое строительство: новые условия работы застройщиков / Диркова Е. // Практическая бухгалтерия. - 2017. - № 6. - С. 44 - 48.

пополнить уставный капитал можно не денежными средствами. Соответственно, гарантировать интересы кредиторов застройщика такое имущество может весьма условно.

В этой связи изменение минимального размера уставного капитала больше выглядит как попытка государства укрупнить рынок строительства, убрать из него мелкие компании, чем как попытка реально защитить чьи-то интересы.¹

В случае, если размер уставного капитала застройщика не соответствует требованиям пункта 1 части 2 статьи 3 настоящего Федерального закона, по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома, объектами долевого строительства по которым являются жилые помещения в многоквартирном доме (далее - договор поручительства), поручитель или сопоручители обязываются перед участниками долевого строительства, заключившими с застройщиком указанные договоры участия в долевом строительстве, отвечать за исполнение застройщиком его обязательств по таким договорам в полном объеме (ст.15.3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ). Однако не все субъекты рынка станут возлагать на себя подобного рода обязательства, поэтому строительные организации вынуждены объединять свои активы, чтобы иметь возможность заниматься своей деятельностью.

Следует отметить, что нормы о поручительстве банка по обязательствам застройщика не находят повсеместное распространение на практике, поскольку Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ не учитывается ряд обстоятельств, которые могут возникнуть в этой сфере, а именно:

1) законодатель императивно закрепил положения о том, что поручителем по обязательствам застройщика может выступать

¹ Хлебников П. Застройка по новым правилам (анализ новелл Закона № 214-ФЗ) / Хлебников П. // Жилищное право. - 2017. - № 9. - С. 43 - 54.

исключительно банк.¹ В такой ситуации очевидно нарушение классической схемы заключения договора поручительства, который должен быть подписан между кредитором и поручителем. В данном случае схема нарушается из-за того, что договор поручительства заключается банком (поручителем) с застройщиком (должником по основному обязательству). Верным будет заключать договор поручительства непосредственно с участием самого банка, застройщика и дольщика;

2) согласно подпункту 3 пункта 2 статьи 15.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ срок действия поручительства должен быть не менее чем на два года больше предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Такая трактовка противоречит положению статьи 367 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой поручительство прекращается с прекращением обеспеченного им обязательства.

По сравнению с договором поручительства более быстрым и удобным способом оформления гарантийного соглашения является страхование ответственности застройщика посредством заключения договора страхования со страховой организацией.

Заключение договора страхования обеспечивает право участника долевого строительства предъявить соответствующее требование страховщику, с которым застройщик заключил договор страхования, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязанностей застройщиком по передаче жилого помещения согласно договору.

В настоящее время Центральным банком Российской Федерации к заключению подобных договоров допущены только 17 страховых компаний.²

¹ Ручкина Г.Ф. Положение субъектов малого и среднего предпринимательства на рынке долевого строительства в свете изменений законодательства / Ручкина Г.Ф., Григорян А.Г. // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2017. - № 7. - С. 18 - 26.

² Список страховщиков, соответствующих требованиям статьи 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иным нормативным актам Банка России

Однако за прошедший год страховые организации осуществляли сотрудничество с застройщиками, прибегая к агрессивному демпингу, тем самым пополняя свои портфели. Страховые организации набрали обязательств по договорам больше, чем они смогут исполнить в случае несостоятельности своих клиентов. Таким образом, в случае несостоятельности клиента страховые организации не смогли бы в полной мере ответить по обязательствам перед участниками долевого строительства.¹ При этом стоит обратить внимание на колоссальные расходы застройщика по страхованию своей ответственности, которое на деле не гарантирует защиту участников долевого строительства.

Важно отметить, что нормы по обеспечению исполнения обязательств застройщика договорами поручительства и страхования также утратили силу согласно Федеральному закону от 29.07.2017 № 218-ФЗ, но они применяются к правоотношениям по привлечению застройщиком денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, если первые договоры долевого участия в отношении многоквартирного дома и (или) жилого дома блокированной застройки были представлены на государственную регистрацию до 20 октября 2017 года включительно («Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации информирует об обязанности застройщиков по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд»).

В действующей редакции Федерального закона от 29 июля 2017 № 218-ФЗ согласно статье 15.6 по поводу страхования гражданской ответственности застройщика законодатель ограничился положением, что застройщик вправе страховать риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее

[Электронный ресурс] // Центральный банк Российской Федерации [сайт] – URL: https://www.cbr.ru/finmarkets/files/supervision/list_214_fz.pdf (дата обращения: 22.11.2017).

¹ Ручкина Г.Ф. Положение субъектов малого и среднего предпринимательства на рынке долевого строительства в свете изменений законодательства / Ручкина Г.Ф., Григорян А.Г. // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2017. - № 7. - С. 18 - 26.

исполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по договору.

Застройщиков отпугивает требование об обеспечении исполнения обязательств такими способами, как страхование или банковское поручительство. Но императивный характер носят только нормы об обеспечении исполнения обязательств залогом.

Согласно статьи 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости. Указанная норма в совокупности со статьей 334 ГК РФ дает участнику долевого строительства право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения застройщиком этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица (в том числе банками), которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя).

С точки зрения права данный способ защиты участников долевого строительства является одним из самых надежных, потому что дольщики имеют преимущественные права на земельный участок и находящиеся на нем объекты и застройщик не может совершать какие-либо сделки в отношении указанного имущества без разрешения залогодержателя. В связи с большим числом участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, получение от каждого из них разрешения на каждое совершение какого-либо действия в отношении земельного участка и

находящихся на нем объектов, не является рациональным. В связи с этим имеет смысл включить в договор участия в долевом строительстве положение, согласно которому дольщик подтверждает совершение застройщиком всех необходимых для завершения строительства действий в отношении заложенного имущества.

Норма о целевом использовании денежных средств застройщиком (ст. 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ) была включена в Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ в результате анализа строительного рынка и появления на нем практики перебрасывания застройщиком средств с одного объекта застройки на другой, что приводило к финансовой неустойчивости застройщика и в итоге - к банкротству. Комментируемая норма содержит закрытый перечень статей расходов при строительстве здания, на которые могут быть отнесены полученные застройщиком долевые инвестиции, и условия их использования. Несмотря на уточнение и расширение перечня статей затрат застройщик постоянно сталкивается с непоименованными в нем расходами, относящимися непосредственно к строительству многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и финансировать которые приходится за счет собственных средств. Также некоторые формулировки указанных статей расходования денежных средств дольщиков двояко толкуются застройщиком и контролирующими органами, что приводит к судебным спорам.

Указанная статья о целевом финансировании накладывает значительные ограничения на действия застройщика при создании объекта недвижимости, при этом такой способ защиты дольщика является труднореализуемым, так как участник долевого строительства будет испытывать определенные процессуальные трудности с доказыванием факта нецелевого использования денежных средств. В связи с этим вероятность

разрешения в пользу участника долевого строительства подобных судебных споров относительно невысока.¹

В качестве дополнительной меры по повышению доверия дольщика к застройщику и обеспечению уверенности в работе последнего законодатель предлагает использовать счета эскроу в случае привлечения денежных средств для строительства.

Предполагается, что механизм счета эскроу в случае с долевым строительством будет работать по классической схеме депонирования, представленной в Гражданском кодексе Российской Федерации, где в качестве депонента будет выступать дольщик, а в качестве бенефициара - застройщик.² При таком порядке кредитования застройщиков средства дольщиков зачисляются на счета эскроу, открываемые им банком-кредитором, а банк перечисляет средства дольщика застройщику либо направляет их на погашение целевого кредита, когда дольщику будет передан объект долевого строительства.

Условие об открытии и использовании счета эскроу предусматривается договором участия в долевым строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Счет открывается после государственной регистрации договора. Важно отметить, что банк не взимает плату за открытие и ведение счета с дольщика, а выплачивает ему проценты.

Привлечение застройщиком денежных средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу можно рассматривать как способ обеспечения обязательств застройщика перед банком. Однако застройщик может не суметь привлечь необходимое

¹ Шарапов В.В. Комментарий к Федеральному закону № 214-ФЗ от 30.12.2004 "Об участии в долевым строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (постатейный) / Шарапов В.В. // СПС КонсультантПлюс. - 2015.

² Ручкина Г.Ф. Положение субъектов малого и среднего предпринимательства на рынке долевого строительства в свете изменений законодательства / Ручкина Г.Ф., Григорян А.Г. // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2017. - № 7. - С. 18 - 26.

количество дольщиков, чтобы полностью погасить задолженность по кредиту.

Вступая в такие взаимоотношения, застройщик фактически становится зависимым от требований банка, поскольку в силу статьи 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ кредитный договор застройщика с банком должен содержать следующие условия:

1) обязательство застройщика по открытию в банке, с которым заключен кредитный договор, отдельных счета или счетов для совершения всех операций, связанных со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на строительство (создание) которых предоставлен кредит;

2) обязательство застройщика предоставлять банку информацию обо всех организациях, привлеченных застройщиком или лицами, действующими по поручению застройщика либо по договору с застройщиком, для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на строительство (создание) которых предоставлен кредит, в том числе о поставщиках материалов для такого строительства (создания) (полное наименование юридического лица или фамилия, имя, отчество (если имеется) индивидуального предпринимателя, адрес (место нахождения или место жительства), номер телефона, идентификационный номер налогоплательщика), и иную информацию, предоставление которой предусмотрено кредитным договором;

3) право банка запрашивать у застройщика иную информацию и документы, которые необходимы для осуществления контроля за целевым использованием застройщиком кредита и предоставление которых предусмотрено кредитным договором, и обязательство застройщика предоставлять банку такую информацию;

4) обязательство застройщика об установлении во всех договорах участия в долевом строительстве, заключаемых им в отношении объектов долевого строительства в многоквартирных домах и (или) иных объектах

недвижимости, на строительство (создание) которых предоставляется кредит, обязанности участников долевого строительства внести денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в банке, с которым застройщик заключил кредитный договор;

5) обязательство застройщика согласовывать с банком изменение существенных условий договоров участия в долевом строительстве.

Таким образом, застройщик в еще большей степени становится ограниченным в принятии решений, по причине того, что любые действия либо должны согласовываться с банком, либо банк должен быть поставлен в известность о принятых решениях.

Исходя из этого застройщик изначально воспринимается как недобросовестный участник долевого строительства, что подтверждается наложением на него все больших ограничений, установлением все больших мер ответственности, обременением его дополнительными обязанностями, которые, в свою очередь, все равно не гарантируют стопроцентную защиту прав граждан - участников долевого строительства. Условное депонирование не гарантирует защищенности дольщиков, так как банк также, как и застройщик подвержен финансовому краху.

Существенным ограничением для деятельности застройщика, связанным с банком, является введение статьи 18.2 в Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ (введена Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ), согласно которой застройщик при направлении распоряжения обязан предоставлять в уполномоченный банк документы или копии документов, являющиеся основанием для составления распоряжения, в том числе договоры и акты сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг, акты приема-передачи товара, товарно-транспортные накладные, счета, счета-фактуры, иные документы, подтверждающие исполнение получателем средств своих обязательств по договору. Также согласно пункту 2 указанной статьи при принятии распоряжения к исполнению

уполномоченный банк контролирует соответствие назначения и размера платежа, указанного в распоряжении, содержанию документов, представленных застройщиком и являющихся основанием для составления распоряжения, и требованиям статьи 18 настоящего Федерального закона.

Предоставление банку подобных полномочий по проверке документации и осуществления перечислений (расчетов) приведет к неоправданному увеличению сроков расчетов, и усложнению деятельности застройщика.

Помимо финансовой защиты участников долевого строительства Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ предусматривает гарантии качества объекта строительства, соответствие его условиям договора, объект долевого строительства, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Документом, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации, является разрешение на ввод объекта (статья 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ).

Поэтому законодатель предусмотрел специальную норму гарантии качества объекта долевого участия, обеспечивающую защитой как застройщика, так и дольщика, – пункт 2 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, согласно которой передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. При этом

эксплуатация объекта капитального строительства без разрешения на ввод его в эксплуатацию является административным правонарушением (часть 5 ст. 9.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях).

Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления или иными органами, указанными в пункте 2 статьи 55 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, выдавшими разрешение на строительство, непосредственно или через многофункциональный центр с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Таким образом, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой один из способов государственного контроля в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Важно отметить, что несмотря на тотальный контроль государственных органов над застройщиками и развивающееся с их стороны регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, подробно описанных в статье 23 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, проблема обманутых дольщиков остается не решенной и их число не перестает уменьшаться. Деятельность контролирующих органов построена на принципе презумпции виновности застройщика.

Единый реестр застройщиков и Единая информационная система жилищного строительства (статья 23.1 и 23.3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ) являются нововведениями в области государственного контроля за деятельностью застройщиков. Однако в большей степени имеют информационный характер для участников долевого строительства и не могут полноценно оказывать для них защитных функций.

В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, функции по формированию

компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков осуществляет созданная в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства».

Фонд представляет собой первые попытки финансовой защиты граждан со стороны государства от недобросовестных застройщиков. Такой фонд может быть создан за счет обязательных взносов застройщиков в целях дополнительной защиты прав и законных интересов участников долевого строительства, обязательства перед которыми не исполняются застройщиками и в отношении которых арбитражным судом введены процедуры, применяемые в деле о банкротстве.

Размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд составляет 1,2 процента от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения (ст. 10 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ).

Согласно указанной статье обязательные отчисления (взносы) застройщиков вносятся на номинальный счет Фонда, владельцем которого является Фонд, не менее чем за три рабочих дня до даты представления документов на государственную регистрацию договора.

Общеустановленный порядок действий представлен на схеме (ст. 11 10 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ).

Порядок расчетов застройщика с Фондом защиты прав граждан - участников долевого строительства



Средства компенсационного фонда со счета компенсационного фонда используются:

1) на выплату возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений;

2) на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства. Правительством Российской Федерации устанавливается порядок принятия Фондом решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и осуществления контроля за использованием предоставленных средств в рамках такого финансирования;

3) на финансирование расходов Фонда, связанных с осуществлением предусмотренных настоящим Федеральным законом функций и полномочий Фонда за счет части доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда.

Согласно информации Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации об обязанности застройщиков по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд датой государственной регистрации публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - Фонд) является 20 октября 2017 г. Также указано, что начиная с 21 октября 2017 года регистрация первого договора участия в долевом строительстве без уплаты обязательных отчислений (взносов) в Фонд не допускается. Таким образом, застройщик стал еще более ограничен в принятии самостоятельных решений в отношении установленной государством обязанности по страхованию ответственности.

Предполагается, что объем компенсационного фонда долевого строительства, созданного для защиты прав дольщиков, в 2018 году может достичь 3,5-4,5 миллиарда рублей.¹ Колоссальные суммы по созданию специализированного фонда лягут на плечи дольщиков путем увеличения стоимости объектов долевого участия застройщиками, а финансовая ответственность за неудачливых застройщиков - на их коллег по бизнесу.

Таким образом, создание публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» на первый взгляд кажется действенным способом финансовой защиты дольщиков, но насколько эффективным окажется такой механизм помощи гражданам покажет время.

Некоторая часть описанных способов правовой защиты дольщиков (раскрытие информации застройщиком, требования к органам управления

¹ Беседовала О.Н. Михаил Мень: Ниша для малых и средних застройщиков останется в России / Беседовала О.Н. // РИА Недвижимость – URL: <https://realty.ria.ru/realtyNews/20170803/408808500.html> (дата обращения: 02.12.2017)

застройщика и его участникам, размещения средств дольщиков на счетах эскроу, банковский контроль за деятельностью застройщика, фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства) является нововведениями в Федеральном законе от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, принятыми в июле 2017 года, но большая часть из них касаются застройщиков, которые получат разрешение на строительство после 1 июля 2018 года. Так как вновь принятые изменения станут самыми затратными для деятельности застройщика, большинство из них начнут массово выводить на рынок проекты, чтобы успеть открыть продажи по старым правилам, что приведет к падению качества проектов и застройки, поскольку застройщик вместо инновационных будет использовать уже готовые, устаревшие, не современные проектные идеи.

В заключении отметим, что анализ способов защиты участников долевого строительства, действующего Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ показал, что:

1) Несмотря на то, что предметом регулирования настоящего Федерального закона являются отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, основная его направленность - ужесточение требований к застройщикам и усиление контроля за их деятельностью в целях защиты прав дольщиков, – закон представляется односторонним на ущемление застройщиков как участников гражданско-правовых отношений.

2) Все нововведения так или иначе способствуют значительному увеличению затрат застройщика на создание объектов долевого участия, которое воплощается в увеличении роста цен на недвижимость, что сокращает число будущих дольщиков, и приводит к большему числу обанкротившихся застройщиков – тому, что Федеральный закон должен предотвращать. Таким образом, борьба с недобросовестными застройщиками

осуществляется за счет граждан, а государственные контролирующие органы, включая правоохранительные, остаются в стороне.

3) Массовость явления «обманутые дольщики» показывает несостоятельность Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ даже с учетом всех его поправок. Несмотря на всю жесткость закона в отношении застройщиков, он не способен защитить инвесторов и сохранить вложенные ими средства, в случае невозможности выполнить взятые на себя застройщиком обязательства по строительству объекта долевого строительства.

4) Помимо предотвращения банкротства застройщиков законодателю стоит обратить внимание на создание норм, которые будут регулировать вопросы завершения строительства проблемных объектов, что будет способствовать эффективной защите будущих инвесторов и поможет уже пострадавшим участникам долевого строительства.

Из выше сказанного следует, что Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ требует либо кардинальной переработки всей системы взаимоотношений застройщиков и дольщиков, либо должны быть созданы новые способы привлечения денежных средств для создания объектов строительства.

3.2 Перспективы гражданско-правового регулирования привлечения денежных средств граждан для финансирования строительства

В октябре 2017 года Президент утвердил перечень поручений по итогам совещания с членами Правительства, в одном из пунктов которого указано: совместно с Банком России и АО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» утвердить план мероприятий («дорожную карту») по поэтапному замещению в течение трёх лет средств граждан,

привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирую ими риск для граждан.

С 2020 года предлагается полностью отказаться от долевого строительства жилья. Застройщики смогут продавать квартиры только после ввода дома в эксплуатацию. В Правительстве полагают, что покупка готового жилья решит проблему обманутых дольщиков и не приведет к существенному повышению цен на недвижимость.¹

В следствие таких действий государственных органов, можно сделать вывод о том, что законодатель признал неработоспособность Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ. За 13 лет существования Закона не были созданы комфортные условия для участия в долевом строительстве ни для одного из участников инвестиционно-строительной деятельности: на действия застройщика накладываются все большие ограничения при создании объекта недвижимости, а дольщик при этом остается абсолютно не защищенным. Данная позиция подтверждена в параграфе 3.1 данной работы, где подробно рассмотрены способы защиты участников долевого строительства на текущем и будущем этапах развития долевого участия в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Относительно функционирования Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ встречаются следующие мнения:

«Его по сути можно назвать антизаконом так, как помимо всего вышеперечисленного, он не защищает от доплаты за «лишние метры», плохого качества квартиры и срывов сроков строительства.» - Сергей Криндач, член координационного совета организации обманутых дольщиков «Сила в движении»²;

¹ Сухаренко А. Защитит ли новый Закон обманутых дольщиков? / Сухаренко А. // ЭЖ-Юрист. - 2016. - № 20. - С. 14.

² Криндач С. Закон 214-ФЗ по сути является антизаконом / Криндач С. - 2013. – URL: [http://x№--80aeahgfjecaу5a6b.x№--p1ai/stati/zako№-214-fz-po-suti-yavlyaetsya-a№tizako№om/\(дата обращения: 02.12.2017\)](http://x№--80aeahgfjecaу5a6b.x№--p1ai/stati/zako№-214-fz-po-suti-yavlyaetsya-a№tizako№om/(дата обращения: 02.12.2017))

«Сегодня 214-й закон не работает вообще. Его игнорируют, не выполняют, его выполнение не контролирует государство во всех без исключения субъектах федерации. Его как бы и нет. Поэтому если его завтра отменить, хуже от этого не станет. Лучше тоже, но и хуже не станет» - Антон Беляков, депутат Госдумы, лидер общественного движения «Комитет помощи пострадавшим дольщикам»¹;

«214-ФЗ – это огромная ошибка, которая когда-то была допущена», - Герман Елянюшкин, зампред подмосковного правительства.²

Однако необходимо понимать, что скоростная отмена Закона о долевом участии принесет немало проблем для застройщиков, усугубит проблемы нынешних обманутых дольщиков, разрушив единственный реально действующий на сегодня механизм достройки проблемных объектов³, уменьшит число потенциальных инвесторов и будущих покупателей, то есть приведет к обрушению строительного рынка.

В связи с невозможностью привлечения собственных средств дольщиков застройщикам потребуется привлекать гораздо большие кредитные средства банка. При этом необходимо учитывать, что средняя ставка по таким кредитам около 15%, а разница в стоимости объекта строительства на этапе котлована и готовой новостройки составляет 20-25%, что приведет к неизбежному росту стоимости недвижимости на 20-30%. Также поскольку банки не захотят принимать на себя все риски финансирования строительства, они перестанут выдавать кредиты застройщикам на начальном цикле строительства. Таким образом, на рынке останутся только крупные застройщики с большим собственным капиталом и

¹ Скальский А. Закон о долевом строительстве отменят через 5-10 лет / Скальский А. - 2010. – URL: <https://www.bfm.ru/news/108372>(дата обращения: 02.12.2017)

² Асиновская М. Долевое строительство отомрет само / Асиновская М. // Российская недвижимость. - 2016. – URL: <http://www.ir№.ru/articles/39580.html> (дата обращения: 02.12.2017)

³ Смирнов А. По новым правилам никто строить не хочет / Смирнов А. - 2017. - URL:<http://www.gazeta.b№.ru/articles/2017/09/14/241352.html> (дата обращения: 02.12.2017)

обеспеченные покупатели, способные оплатить возросшую в стоимости недвижимость.

Дополнительно ситуация будет дестабилизирована за счет ухудшения в целом всей экономики Российской Федерации, подверженной на данный момент активному санкционному влиянию со стороны других стран, и за счет постоянного спада спроса на рынке жилья по причине того, что застройщик «благодаря» наложению на него все больших ограничений, установлению все больших мер ответственности, обременению его дополнительными обязанностями Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, с самого начала воспринимается как недобросовестный участник долевого строительства. При этом уход с рынка недвижимости крупных застройщиков оказывает влияние не только на его дольщиков, но и на всю строительную сферу в целом. Так банкротство крупнейшей в стране строительной и девелоперской компании «СУ-155» в очередной раз доказало несостоятельность Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, подорвало доверие покупателей к долевному строительству и усилило опасения дольщиков, уже вложивших денежные средства в создание жилых домов. Снижение числа дольщиков приведет к банкротству остальных застройщиков, которым требуются финансовые вложения для завершения строительства, как итог: исчезновение системы отношений, связанных с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и обвал строительного рынка в целом.

В складывающейся ситуации и с учетом жестких нововведений в Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ встает необходимость защиты прав застройщиков от невыполнимых требований и возрастающей финансовой нагрузки.

Авторы многих научных статей и публикаций в качестве нового способа защиты застройщиков и граждан, инвестирующих в строительство, альтернативой долевному участию, называют «проектное финансирование».

Проектное финансирование, как правило, используется в инвестиционных проектах, которые отличаются высокой стоимостью реализации, долгосрочный характер, высокий процент заемного финансирования и обеспечение за счет будущих прибылей от оказания услуг и эксплуатации объектов, строительство которых только предполагается в будущем.¹

Проектное финансирование представляет собой многостороннее соглашение между застройщиком, банком и инвестором (физическим или юридическим лицом), по которому банк кредитует определенный проект застройщика, полностью контролируя его деятельность, и привлекает для финансирования строительства проекта денежные средства инвесторов, гарантируя их целевое использование и сохранность.

Главными отличительными особенностями проектного финансирования, от схожего по смыслу механизма использования счетов эскроу (статья 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ) являются:

- 1) возможность использования большого числа разнообразных источников и инструментов финансирования проекта;
- 2) возврат вложенных средств и получение доходов осуществляется на этапе эксплуатации объекта строительства преимущественно из потока денежных средств, генерируемого самим проектом.

Основными положительными качествами проектного финансирования являются:

- 1) защита денежных средств граждан, инвестирующих в строительство, за счет банковского контроля их использования застройщиком;

¹ Кузнецов С.В. Правовые формы участия институтов развития в организации проектного финансирования в России / Кузнецов С.В. // Право и экономика. - 2016. - № 2. - С. 16 - 21.

2) гарантированное финансирование полной стоимости строительного проекта.

На первый взгляд система реализации инвестиционного проекта путем проектного финансирования является решением всех проблем сферы привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости: банк получает свое вознаграждение за услуги кредитования, застройщик получает гарантированное финансирование проекта, граждане и юридические лица получают защиту своих денежных средств.

Однако при подробном рассмотрении ситуация складывается следующим образом:

1) Застройщик так же, как и при долевом участии, ограничен в принятии решений, по причине того, что любые действия либо должны согласовываться с банком, либо банк должен быть поставлен в известность о принятых решениях. Получая значительное финансирование проекта от банка, застройщик утрачивает свободу действий, становится, по сути, подрядчиком банка, перестает быть коммерческим предприятием, управляющим финансовыми потоками с целью получения наибольшей прибыли. Проектное финансирование станет единственным разрешенным способом привлечения денежных средств извне, то есть всех застройщиков обязывают брать кредит в банке, что неправомерно к тем застройщикам, которые этого опасаются и избегают. Подобное возложение избыточных обязанностей на застройщиков как участников гражданско-правовых отношений банками, государственными органами и инвесторами, как при долевом участии, так и при проектной финансировании, существенно ограничивает самостоятельность застройщика и его конкурентоспособность.

2) Банк, гарантируя полное финансовое обеспечение проекта, подвергает себя огромным рискам невозврата кредитных средств, неполучения прибыли в виде процентов по кредиту и различных комиссий. Помимо этого, банк должен обеспечить себя штатом новых сотрудников,

способных осуществлять контроль первичной документации, договоров, схем, планов и в целом за непрофильной для банка деятельностью.

Важно отметить, что, как и при долевом участии, с точки зрения злоупотребления правом задавать условия поведения застройщика и инвестора существует место двойного обогащения банка при участии в реализации одного проекта. Выражается это в том, что банк получает прибыль от процентов по кредитному договору для финансирования объекта строительства с застройщика и проценты по ипотечный кредит с граждан, приобретающих долю в том же самом объекте.

3) Инвесторы – физические и юридические лица, вкладывая деньги в финансирование строительства через банк, уменьшают риски их невозврата при банкротстве застройщика, но при этом не защищены от утраты финансовой устойчивости непосредственно самого банка.

Стоит отметить, что, несмотря на замену долевого участия проектным финансированием, законодатель продолжит активно защищать права, законные интересы и имущество граждан как самой слабой стороны в инвестиционно-строительной сфере. Данная односторонняя направленность в конце концов приведет к ситуации, схожей с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на данный момент: «бесправный застройщик – защищенный обманутый дольщик».

Помимо проектного финансирования в литературе можно встретить следующие варианты решения проблемы обманутых дольщиков:

«Банк не даст кредит, если не будет уверен, что это жилье будет потом продано», — сказала BFM.ru президент Фонда «Институт экономики города» Надежда Косарева. — Поэтому необходимо законодательно предусмотреть возможность договора купли-продажи, который заключается на стадии строительства квартиры, с регулированием объема предоплаты по этому кредиту. Мы предлагаем, чтобы задаток был не более 10% от цены квартиры, и этот договор будет означать обязательства человека купить ее после того,

как она будет построена, а со стороны банка — обязательство ее построить. И если человек, заплатив этот задаток, отказывается потом от покупки, он теряет 10%. Если застройщик не выполняет свои обязательства, то он обязан вернуть человеку в двойном размере этот задаток».¹

Депутат Госдумы Антон Беляков считает, что в долгосрочной перспективе необходимо уйти от долевого участия в строительстве жилья. «Стратегически наиболее правильным было бы принять закон о строительных сберегательных кассах, который лоббирует Сергей Миронов. Он предполагает гарантию сохранности средств и государственную помощь в строительстве жилья».²

Строительная сберегательная касса (или строительное общество) — это специализированный банк. Финансирование целевых займов, предназначенных для строительства домов в строительной сберегательной кассе представлено в виде депозитов физических лиц, процентов по займам, и государственной субсидии, предназначенной вкладчикам при условии, что он периодически пополняет депозитный счет. Жилищный кредит может получить только участник строительной сберегательной кассы по прошествии определенного количества лет, в течение которых он ежемесячно вносил средства согласно подписанного договора, и по фиксированной процентной ставке.

Анализируя указанные варианты привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, можно отметить, что их суть во многом схожа с принципами функционирования механизма долевого строительства или проектного финансирования, и соответственно, не исключает ранее описанные риски для застройщиков и граждан, вкладывающих денежные средства в строительство объектов недвижимости. Требуется кардинальная

¹ Скальский А. Закон о долевом строительстве отменят через 5-10 лет / Скальский А. - 2010. – URL: <https://www.bfm.ru/News/108372>(дата обращения: 02.12.2017)

² Там же.

переработка всей системы взаимоотношений застройщиков и инвесторов (граждан и юридических лиц), должны быть созданы новые способы привлечения денежных средств для создания объектов строительства.

После вступления в силу Федерального закона от 29 июля 2017 № 218-ФЗ, значительно изменившего содержание Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, во многом осложнившего деятельность застройщиков, среди экспертов высказывается два варианта ведения застройщиком своей деятельности:

1) отменить действие Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ и вернуться к прежней версии долевого участия граждан в строительных проектах;

2) отказ от привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и концентрация исключительно на реализации готовой недвижимости.

Развитие на рынке недвижимости ситуации, при которой произойдет откат к предыдущей версии Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ маловероятно. Законодатель не признает неработоспособность основательно разработанных нововведений, либо выпустит новую редакцию закона, в которой, пытаясь исправить положение дел, только усугубит и без того непростую ситуацию в инвестиционно-строительной сфере. Несмотря на это, объединения профессиональных строителей, критикуя вновь принятый Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ, подготовили перечень его корректировок и направили их в Совет Федерации. Ждать в данной ситуации каких-либо ответных действий со стороны государственных органов не стоит.

Рассматривая ситуацию, связанную с отказом от долевого строительства и переходу к реализации застройщиками исключительно готовой недвижимости, необходимо отметить, что ее возникновение в большей степени связано не с кардинальными мерами борьбы государства с

«обманутыми дольщиками», а с реструктуризацией строительного рынка в целом. Несколько лет назад создание института долевого участия в строительстве объектов недвижимости задавало мощный темп застройки новых микрорайонов и их реализации. В данный момент рынок недвижимости перенасыщен нереализованными жилыми площадями и потребителю становится выгоднее и безопаснее приобрести уже готовую квартиру, поэтому долевое участие как инструмент приобретения новой недвижимости перестает существовать, процент финансирования строительства за счет привлечения средств граждан падает.

Таким образом, с учетом вышесказанного в инвестиционно-строительной сфере складывается следующая ситуация:

1) Застройщик остался без дополнительного финансирования своей деятельности по строительству многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

2) Банк теряет крупного заемщика денежных средств, опасаясь необеспеченности кредитных средств при полном финансировании проекта.

3) Гражданин лишается возможности приобретения недорогой недвижимости на этапе ее строительства и возможности приобрести определенную квартиру в конкретном проекте путем ее бронирования или предоплаты.

В рамках решения данной проблемы на рынке строительства необходимо разработать правовые положения по двум основным направлениям:

1) Правовое обеспечение залоговых прав и имущества при полном финансировании проекта за счет кредитных ресурсов.

2) Гражданин (бывший дольщик) не слабая сторона инвестиционно-строительных отношений, а профессиональный инвестор.

Для оптимизации финансирования строительства необходимо усовершенствовать механизмы взаимодействия застройщиков и кредитных организаций в случае привлечения для строительства кредитных ресурсов.¹

Кредитование застройщика предполагает для банка риск невозврата значительной суммы кредитных средств и неполучение дохода в виде процентов по ним. С целью уменьшения таких рисков банк старается обеспечить для себя исполнение обязательств заемщиком. Согласно статье 329 ГК РФ к способам обеспечения исполнения обязательств относятся: независимая гарантия, неустойка, удержание вещи должника, залог, задаток, обеспечительный платеж, поручительство, и другие способы, предусмотренные законом или договором.

На практике в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитной линии для застройщика используются неустойка, залог и поручительство. Неустойка и поручительство представляют собой денежные суммы, которые должник и поручитель (соответственно) обязаны уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства по погашению кредита, но в реальной жизни эти суммы в рамках многомиллионных кредитных договоров на финансирование строительства ничтожно малы. Наибольшей популярностью обеспечения обязательств застройщика пользуется залог, по которому, согласно статье 334 ГК РФ, кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя).

В качестве предмета залога по договорам кредитования застройщика банк с экономической точки зрения должен принимать наиболее быстро

¹ Кондратьева И.В. Доверяй, но проверяй: проблемы инвестирования денежных средств граждан в строительство многоквартирных домов / Кондратьева И.В. // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2016. - № 2. - С. 89 - 94.

реализуемое имущество и имущественные права. Тем не менее, по факту используется принцип не ликвидности имущества, а признания прав на него путем государственной регистрации, поэтому в качестве залога чаще всего выступают земельные участки под застройку и только готовые квартиры, получение прав на которые требует наличия специального штампа регистрирующего органа в договоре приобретения. Необходимо заметить, что залог имущества, права на который приобретаются без регистрации государственными органами, имеет равнозначную силу, также защищается судами и при этом может иметь значительную залоговую стоимость.

Стоит отметить, что в качестве залога могут быть использованы незавершенные строительством объекты недвижимости, которые имеют большую стоимость, увеличивающуюся по мере осуществления строительства, но также требующие государственной регистрации права собственности для совершения с ними сделки. При этом необходимо учитывать, что стоимость объектов незавершенного строительства постоянно увеличивается по мере застройки, что приводит к необходимости перерегистрации прав на указанные объекты с целью увеличения залоговой стоимости обеспечений исполнения обязательств по кредитному договору.

С учетом выше сказанного требуется создать законодательную базу для залога объектов незавершенного строительства по договорам проектного кредитования. Залоговая стоимость по таким объектам будет определяться в момент возникновения оснований для обращения взыскания на предмет залога.

Положение о залоге объектов незавершенного строительства по договорам проектного кредитования в силу закона возможно разработать, опираясь на статью 341 ГК РФ «Возникновение залога», в которой указано:

1) пункт 2. Если предметом залога является имущество, которое будет создано или приобретено залогодателем в будущем, залог возникает у залогодержателя с момента создания или приобретения залогодателем

соответствующего имущества, за исключением случая, когда законом или договором предусмотрено, что оно возникает в иной срок.

2) пункт 4. Законом в отношении залога недвижимого имущества может быть предусмотрено, что залог считается возникшим, существует и прекращается независимо от возникновения, существования и прекращения обеспеченного обязательства.

Определенная сложность состоит в возможности залога будущего объекта недвижимости, поскольку залогодатель – застройщик не приобрел права собственности на закладываемый объект, что противоречит пункту 2 статьи 335 ГК РФ «Залогодатель», согласно которой право передачи вещи в залог принадлежит собственнику вещи.

Однако, опираясь на статью 218 ГК РФ «Основания приобретения прав собственности», согласно которой право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретает этим лицом, можно утверждать, что застройщик станет собственником многоквартирного дома при наступлении определенного юридического факта - окончание строительства. Разрешение на строительство, которое приобретает до начала выполнения всех строительных работ, в данном случае определяет и гарантирует будущего собственника вновь возводимого объекта недвижимости.

При заключении с застройщиком кредитного договора для финансирования строительства многоквартирного дома, по которому обеспечением является залог объектов незавершенного строительства, в залог банку переходят права заказчика по договору строительного подряда на строящийся объект. Права залогодержателя на объект незавершенного строительства должны возникать без государственной регистрации ипотеки, при заключении кредитного договора между банком и застройщиком, то есть в силу закона. После возникновения оснований для обращения взыскания на предмет залога банк должен иметь право зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства.

Таким образом, банк получит дополнительное обеспечение кредитной линии, предоставленной застройщику на строительство многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, чтобы увеличить цену кредитного договора на сумму, ранее получаемую застройщиками от привлечения денежных средств граждан и юридических лиц.

Как уже отмечалось, на сегодняшний день в инвестиционно-строительной сфере складывается ситуация: «бесправный застройщик – защищенный обманутый дольщик». С появлением Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, благодаря которому физическое лицо из обычного инвестора стало дольщиком, число пострадавших граждан, привлекаемых для строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, имело в основном положительную динамику. Также необходимо отметить, что число застройщиков стабильно уменьшалось, причем не только по причине бегства с рынка недобросовестных участников, но и в связи с ужесточением законодателем требований в отношении них, что привело к необходимости слияния мелких застройщиков и банкротству большинства.

Наиболее действенным способом решения данной проблемы является возврат гражданам, вкладывающим денежные средства в строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, статуса профессионального инвестора, определяемого Федеральным законом от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Согласно статье 4 указанного Федерального закона инвесторы осуществляют капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлеченных средств в соответствии с законодательством Российской Федерации. Инвесторами могут быть физические и юридические лица, создаваемые на основе договора о совместной деятельности и не имеющие статуса юридического лица объединения юридических лиц, государственные органы, органы местного

самоуправления, а также иностранные субъекты предпринимательской деятельности (далее - иностранные инвесторы).

Независимо от степени защищенности лица, вкладывающего собственные средства в создание объекта недвижимости, всегда будет существовать риск их полной потери – это является спецификой не только для инвестиционно-строительной отрасли, но и для всей инвестиционной деятельности в целом.

Таким образом, граждане – участники инвестиционно-строительных отношений должны самостоятельно оценивать риски потери собственных средств, вкладываемых в создание недвижимости. При отсутствии возможностей рисковать потерей собственного имущества, возможно приобретение имущества на вторичном рынке недвижимости, который сейчас перенасыщен относительно новыми объектами, которые приобретались с целью перепродажи или не были своевременно реализованы застройщиком. Если граждане готовы принять на себя все права и обязанность инвестора, оценить все возможные риски, связанные с потерей вложенных средств и недостижением полезного эффекта от таких вложений, они могут участвовать в создании объекта недвижимости на стадии его строительства, но приобретающим объект недвижимости по меньшей стоимости. Застройщик в этом случае получает дополнительное финансирование строительства.

Исходя из всего выше сказанного, предполагается возврат к классическим инструментам взаимодействия участников инвестиционно-строительной деятельности, заложенным преимущественно в ГК РФ с указанными небольшими поправками на специфику.

Важно отметить, что уже в 2011 году данная позиция прослеживалась в Постановлении Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 года № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», согласно которой споры между сторонами по поводу приобретения будущей

недвижимой вещи должны рассматриваться согласно главе 30 ГК РФ, а положения Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» являются специальными по отношению к положениям ГК РФ о купле-продаже будущей вещи.

Обобщая вышесказанное, необходимо отметить, что в рамках предстоящей отмены долевого строительства жилья, к 2020 году потребуются перестроить механизм правового регулирования общественных отношений, связанных с привлечением денежных средств граждан для финансирования строительства.

На пути к реорганизации отношений в инвестиционно-строительной сфере с учетом обозначенных проблем потребуются, прежде всего, следующее:

1) совершенствование правового обеспечения залога имущественных прав и иного имущества, в том числе создаваемых объектов недвижимости, при полном или преимущественном финансировании строительного проекта за счет кредитных ресурсов;

2) граждане – участники инвестиционно-строительных отношений должны самостоятельно оценивать риски потери собственных средств, вкладываемых в создание недвижимости, тем самым становясь гарантированным потребителем готового жилья на первичном и вторичном рынках недвижимости или инвестором, участвующим в создании объекта недвижимости на стадии его строительства с учетом всех рисков, но приобретающим объект недвижимости по меньшей стоимости.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В настоящее время нормотворческий процесс в инвестиционной сфере не прекращается. Проводя анализ инвестиционного законодательства на современном этапе, нельзя не прийти к выводу о его существующей бессистемности, несогласованности и конъюнктурности, которая во многом обусловлена историей его становления.

Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» - это закон, при помощи которого государство пыталось в жесткой форме регулировать взаимоотношения в инвестиционно-строительной сфере. В целом принятие закона положительно сказалось на рынке недвижимости, регламентировав как формы договоров приобретения недвижимости, так и понятия, необходимые для заключения договоров и исполнения обязательств сторон по нему. Однако, как показывает практика, за 13 лет существования закона не были созданы комфортные условия для участия в долевом строительстве ни для одного из участников инвестиционно-строительной деятельности.

Целью магистерской диссертации являлось рассмотрение теории и практики гражданско-правового регулирования отношений в сфере инвестирования в недвижимость.

Исходя из цели заявленного исследования, являлось целесообразным рассмотреть, как происходило возникновение и развитие правового регулирования сферы инвестирования в недвижимость в Российской Федерации.

История формирования инвестиционного права в России до современного этапа развивалась исходя из смены подходов в понимании

инвестиций в условиях разных политических режимов и экономических систем, активно меняющихся в нашей стране за последнее столетие. Процесс становления правового регулирования инвестиционных отношений в России можно охарактеризовать двумя главными особенностями: инвестиции носили преимущественно реальный характер (с уклоном на вложение капиталов в добычу ресурсов) и основной акцент был сделан на иностранных инвестициях. Это определило основные тенденции в развитии современной теории и практики инвестиционного права.

Кроме того, нами был рассмотрен дискуссионный вопрос о проблеме систематизации современного законодательства Российской Федерации об инвестировании в недвижимость.

В отношении инвестиционного законодательства на современном этапе стоит отметить, что оно носит разрозненный и фрагментарный характер. Нормы часто дублируют друг друга, а иногда не соотносятся между собой.

Предложенная кодификация инвестиционного законодательства будет способствовать систематизации и объединению в рамках одного акта норм инвестиционного права как общего, так и специального характера, устранению внутренних противоречий среди множества действующих законодательных актов и тем самым повысит эффективность правового регулирования инвестиционных отношений в Российской Федерации. В рамках реструктуризации на современном этапе нами было предложено решить ряд задач на теоретическом и законодательном уровне.

В ходе изучения общей гражданско-правовой характеристики инвестирования в строительстве было установлено, что инвестиции в строительство представляют собой процесс привлечения и использования средств инвестирования, организации строительства и возведения объектов недвижимости, при этом субъект инвестиционной деятельности вправе совмещать функции двух и более субъектов.

Неточности, допущенные в определении понятия «капитальные вложения» препятствуют реальной оценке возможности применения

специальных гарантий и льгот, применяемых в инвестиционных отношениях, и оказывают негативное влияние на принятие будущими инвесторами решения об осуществлении капитальных вложений.

Структура системы договорных отношений в инвестиционно-строительной сфере определяется инвестором с учетом специфики организации и обеспечения возведения объекта недвижимости. Поэтому исследование правового регулирования инвестиционных отношений следует проводить в комплексе с изучением других отношений, возникающих в рамках данной системы и способствующих строительству объекта.

Наибольшее количество проблем в инвестиционно-строительной сфере возникает по вопросам регулирования отношений, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, поскольку помимо теоретических неясностей, на практике данный вид договора оказался не действенным как инструмент защиты прав его сторон.

В связи с вышеуказанным потребовалось определить насколько Федеральный закон об участии в долевом строительстве эффективно регулирует отношения между участниками инвестиционно-строительной деятельности.

Анализ способов защиты участников долевого строительства, действующего Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ показал, что:

1) несмотря на то, что предметом регулирования настоящего Федерального закона являются отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, основная его направленность - ужесточение требований к застройщикам и усиление контроля за их деятельностью в целях защиты прав дольщиков, – закон представляется односторонним на ущемление застройщиков как участников гражданско-правовых отношений;

2) все нововведения так или иначе способствуют значительному увеличению затрат застройщика на создание объектов долевого участия, которое воплощается в увеличении роста цен на недвижимость, что сокращает число будущих дольщиков, и приводит к большему числу обанкротившихся застройщиков – к тому, что Федеральный закон должен предотвращать. Таким образом, борьба с недобросовестными застройщиками осуществляется за счет граждан, а государственные контролирующие органы, включая правоохранительные, остаются в стороне;

3) массовость явления «обманутые дольщики» показывает несостоятельность Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ даже с учетом всех его поправок. Несмотря на всю жесткость закона в отношении застройщиков, он не способен защитить инвесторов и сохранить вложенные ими средства, в случае невозможности выполнить взятые на себя застройщиком обязательства по строительству объекта долевого строительства;

4) помимо предотвращения банкротства застройщиков законодателю стоит обратить внимание на совершенствование норм, которые регулируют вопросы завершения строительства проблемных объектов, что будет способствовать эффективной защите будущих инвесторов и поможет уже пострадавшим участникам долевого строительства.

Из выше сказанного следует, что Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ требует либо кардинальной переработки всей системы взаимоотношений застройщиков и дольщиков, либо должны быть созданы новые способы привлечения денежных средств для создания объектов строительства.

После вступления в силу закона Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ, значительно изменившего содержание Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, во многом осложнившего деятельность застройщиков, среди экспертов высказывается два варианта ведения застройщиком своей деятельности:

1) отменить действие Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ и вернуться к прежней версии долевого участия граждан в строительных проектах;

2) отказ от привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и концентрация исключительно на реализации готовой недвижимости.

На данный момент в инвестиционно-строительной сфере складывается следующая ситуация.

1) Застройщик остался без дополнительного финансирования своей деятельности по строительству многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

2) Банк теряет крупного заемщика денежных средств, опасаясь необеспеченности кредитных средств при полном финансировании проекта.

3) Гражданин лишается возможности приобретения недорогой недвижимости на этапе ее строительства и возможности приобрести определенную квартиру в конкретном проекте путем ее бронирования или предоплаты.

В рамках решения данной проблемы на рынке строительства нами были разработаны правовые положения по двум основным направлениям:

1) Правовое обеспечение залога имущественных прав и иного имущества при полном финансировании проекта за счет кредитных ресурсов.

2) Гражданин (бывший дольщик) не слабая сторона инвестиционно-строительных отношений, а профессиональный инвестор.

С учетом выше сказанного требуется создать законодательную базу для залога объектов незавершенного строительства по договорам проектного кредитования. Залоговая стоимость по таким объектам будет определяться в момент возникновения оснований для обращения взыскания на предмет залога.

При заключении с застройщиком кредитного договора для финансирования строительства многоквартирного дома, по которому обеспечением является залог объектов незавершенного строительства, в залог банку переходят права заказчика по договору строительного подряда на строящийся объект. Права залогодержателя на объект незавершенного строительства должны возникать без государственной регистрации ипотеки, при заключении кредитного договора между банком и застройщиком, то есть в силу закона. После возникновения оснований для обращения взыскания на предмет залога банк должен иметь право зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства.

Таким образом, банк получит дополнительное обеспечение кредитной линии, предоставленной застройщику на строительство многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, чтобы увеличить цену кредитного договора на сумму, ранее получаемую застройщиками от привлечения денежных средств граждан и юридических лиц.

Граждане – участники инвестиционно-строительных отношений должны самостоятельно оценивать риски потери собственных средств, вкладываемых в создание недвижимости. При отсутствии возможностей рисковать потерей собственного имущества, возможно приобретение имущества на вторичном рынке недвижимости, который сейчас перенасыщен относительно новыми объектами, которые приобретались с целью перепродажи или не были своевременно реализованы застройщиком. Если граждане готовы принять на себя все права и обязанность инвестора, оценить все возможные риски, связанные с потерей вложенных средств и недостижением полезного эффекта от таких вложений, они могут участвовать в создании объекта недвижимости на стадии его строительства.

Исходя из всего выше сказанного, предполагается возврат к классическим инструментам взаимодействия участников инвестиционно-строительной деятельности, заложенным преимущественно в ГК РФ с указанными небольшими поправками на специфику.

Обобщая вышесказанное, необходимо отметить, что в рамках предстоящей отмены долевого строительства жилья, к 2020 году потребуются перестроить механизм правового регулирования общественных отношений, связанных с привлечением денежных средств граждан для финансирования строительства.

На пути к реорганизации отношений в инвестиционно-строительной сфере с учетом обозначенных проблем потребуются, прежде всего, следующее:

3) совершенствование правового обеспечения залога имущественных прав и иного имущества, в том числе создаваемых объектов недвижимости, при полном или преимущественном финансировании строительного проекта за счет кредитных ресурсов;

4) граждане – участники инвестиционно-строительных отношений должны самостоятельно оценивать риски потери собственных средств, вкладываемых в создание недвижимости, тем самым становясь гарантированным потребителем готового жилья на первичном и вторичном рынках недвижимости или инвестором, участвующим в создании объекта недвижимости на стадии его строительства с учетом всех рисков, но приобретающим объект недвижимости по меньшей стоимости.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Нормативные источники

1) Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993г.: по сост. на 21 июля 2014г. // Собрании законодательства Российской Федерации. - 2014. - № 31. - Ст. 4398.

2) Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51–ФЗ: по сост. на 29 июля 2017г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

3) Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14–ФЗ: по сост. на 28 марта 2017г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1996. - № 5. - Ст. 410.

4) Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 31 июля 1998г. № 146-ФЗ: по сост. на 30 ноября 2017г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1998. - № 31. - Ст. 3824.

5) Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая): федеральный закон от 05 августа 2000г. № 117-ФЗ: по сост. на 30 ноября 2017г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2000. - № 32. - Ст. 3340.

6) Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001г. № 136-ФЗ: по сост. на 01 ноября 2017г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2001. - № 44. - Ст. 4147.

7) Кодекс Российской Федерации об административных нарушениях: федеральный закон от 30 декабря 2001г. № 195-ФЗ: по сост. на 01 июля 2017г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2002. - № 1 ч.1. - Ст. 1.

8) Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004г. № 188-ФЗ: по сост. на 10 августа 2017г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2005. - № 1 ч.1. - Ст. 14.

9) Градостроительный кодекс РФ: Федеральный закон от 29 декабря 2004г. №190-ФЗ: по сост. на 30 сентября 2017г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2005. - № 1 ч.1. - Ст. 16.

10) Об инвестиционной деятельности в РСФСР: закон РСФСР от 26 июня 1991г. №1488-1: по сост. на 26 июля 2017г. // Ведомости СНД и ВС РСФСР. - 1991. - № 29. - Ст. 1005.

11) О соглашениях о разделе продукции: федеральный закон от 30 декабря 1995г. № 225-ФЗ: по сост. на 05 апреля 2016г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1996. - № 1. - Ст. 18.

12) О рынке ценных бумаг: федеральный закон от 22 апреля 1996г. № 39-ФЗ: по сост. на 25 ноября 2017г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1996. - № 17. - Ст. 1918.

13) Об ипотеке (залоге недвижимости): федеральный закон от 16 июля 1998г. № 102-ФЗ: по сост. на 25 ноября 2017г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1998. - № 29. - Ст. 3400.

14) Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений: федеральный закон от 25 февраля 1999г. №39-ФЗ: по сост. на 26 июля 2017г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1999. - № 9. - Ст. 1096.

15) О защите прав и законных интересов инвесторов на рынке ценных бумаг: федеральный закон от 05 марта 1999г. № 46-ФЗ: по сост. на 03 июля 2016г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1999. - № 10. - Ст. 1163.

16) Об иностранных инвестициях в Российской Федерации: федеральный закон от 09 июля 1999г. № 160-ФЗ: по сост. на 18 июля 2017г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1999. - № 28. - Ст. 3493.

17) Об инвестиционных фондах: федеральный закон от 29 ноября 2001г. № 156-ФЗ: по сост. на 01 мая 2017г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2001. - № 49. - Ст. 4562.

18) Об охране окружающей среды: федеральный закон от 10 января 2002г. № 7-ФЗ: по сост. на 29 июля 2017г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2002. - № 2. - Ст. 133.

19) Об ипотечных ценных бумагах: федеральный закон от 11 ноября 2003г. № 152-ФЗ: по сост. на 25 ноября 2017г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2003. - № 46 ч.2. - Ст. 4448.

20) О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих: федеральный закон от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ: по сост. на 29 июля 2017г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2004. - № 34. - Ст. 3532.

21) Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ: по сост. на 29 июля 2017г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2005. - № 1 ч.1. - Ст. 40.

22) О жилищных накопительных кооперативах: федеральный закон от 30 декабря 2004г. № 215-ФЗ: по сост. на 03 июля 2016г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2005. - № 1 ч.1. - Ст. 41.

23) О концессионных соглашениях: федеральный закон от 21 июля 2005г. № 115-ФЗ: по сост. на 29 июля 2017г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2005. - № 30 ч.2. - Ст. 3126.

24) Об особых экономических зонах в Российской Федерации: федеральный закон от 22 июля 2005г. № 116-ФЗ: по сост. на 18 июля 2017г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2005. - № 30 ч.3. - Ст. 3127.

25) О саморегулируемых организациях: федеральный закон от 01 декабря 2007г. № 315-ФЗ: по сост. на 03 июля 2016г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2007. - № 49. - Ст. 6076.

26) О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон от 22 июля 2008 № 148-ФЗ: по сост. на 01 июля 2017г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2008. - № 30 ч.1. - Ст. 3604.

27) О содействии развитию жилищного строительства: федеральный закон от 24 июля 2008г. № 161-ФЗ: по сост. на 23 июня 2016г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2008. - № 30 ч.2. - Ст. 3617.

28) О зонах территориального развития в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон от 03 декабря 2011г. № 392-ФЗ: по сост. 28 декабря 2013г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2011. - № 49 ч.5. - Ст. 7070.

29) О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13 июля 2015г. № 218-ФЗ: по сост. на 25 ноября 2017г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2015. - № 29 ч.1. - Ст. 4344.

30) О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федеральный закон от 29 июля 2017г. № 218-ФЗ: по сост. на 29 июля 2017г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2017. - № 31 ч.1. - Ст. 4767.

31) О частных инвестициях в Российской Федерации: Указ Президента РФ от 17 сентября 1994г. № 1928: по сост. на 16 апреля 1996г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1994. - № 22. - Ст. 2462.

32) Об утверждении Порядка заключения специальных инвестиционных контрактов: Постановление Правительства Тюменской области от 13 мая 2016г. № 198-п: по сост. на 13 мая 2016г. [Электронный

ресурс] // Официальный Портал органов государственной власти Тюменской области [сайт] – URL: https://admtyumen.ru/ogv_ru/index.htm (дата обращения: 30.10.2017)

33) Об утверждении государственной программы Тюменской области «Развитие промышленности, инвестиционной и внешнеэкономической деятельности» до 2020 года: Постановление Правительства Тюменской области от 22 декабря 2014г. № 687-п: по сост. на 28 декабря 2016г. [Электронный ресурс] // Официальный Портал органов государственной власти Тюменской области [сайт] – URL: https://admtyumen.ru/ogv_ru/index.htm (дата обращения: 28.10.2017)

34) Об утверждении Положения о Департаменте инвестиционной политики и государственной поддержки предпринимательства Тюменской области: Постановление Правительства Тюменской области от 03 июля 2006г. №160-п: по сост. на 03 августа 2017г. Первоначальный текст документа опубликован не был. [Электронный ресурс] // Доступ из справочно–правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 28.10.2017)

35) О государственной поддержке инвестиционной деятельности в Тюменской области: закон Тюменской области от 08 июля 2003г. №159: по сост. на 24 октября 2017г. // Вестник Тюменской областной Думы. - 2003. - № 11.

36) ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2). Общероссийский классификатор видов экономической деятельности: Приказ Росстандарта от 31 января 2014 № 14-ст: по сост. на 03 августа 2017г. Первоначальный текст документа опубликован не был. [Электронный ресурс] // Доступ из справочно–правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения: 07.11.2017).

37) Об утверждении Положения о заказчике-застройщике (едином заказчике, дирекции строящегося предприятия) и техническом надзоре: постановление Госстроя СССР от 02 февраля 1988г. № 16: по сост. на 08

июня 2001г. // Бюллетень нормативных актов министерств и ведомств СССР. - 1988. - № 7.

38) Основы законодательства об инвестиционной деятельности в СССР: приняты Верховным Советом СССР от 10 декабря 1990г. № 1820-1: утратил силу. // Ведомости СНД и ВС РСФСР. - 1990. - № 51. - Ст. 1109.

39) Об иностранных инвестициях в РСФСР: закон РСФСР от 4 июля 1991г. №1545-1: утратил силу. // Ведомости СНД и ВС РСФСР. - 1991. - № 29. - Ст. 1008.

40) Об иностранных инвестициях в СССР: Указ Президента СССР от 26 октября 1990г. № УП-942: утратил силу. // Ведомости СНД и ВС РСФСР. - 1990. - № 44. - Ст. 944.

41) О совершенствовании работы с иностранными инвестициями: Указ Президента РФ от 27 сентября 1993г. № 1466: утратил силу. // Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. - 1993. - № 40. - Ст. 3740.

42) О защите интересов инвесторов: Указ Президента РФ от 11 июня 1994г. № 1233: утратил силу. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1994. - № 8. - Ст. 803.

43) О дополнительных мерах по привлечению иностранных инвестиций в отрасли материального производства Российской Федерации: Указ Президента РФ от 25 января 1995г. № 73: утратил силу. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1995. - № 5. - Ст. 400.

44) О дополнительных мерах по повышению эффективности инвестиционной политики Российской Федерации: Указ Президента РФ от 26 июля 1995г. № 765: утратил силу. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1995. - № 31. - Ст. 3097.

45) Об обеспечении прав инвесторов и акционеров на ценные бумаги в Российской Федерации: Указ Президента РФ от 16 сентября 1997г. № 1034: по сост. на 16 сентября 1997г. // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1997. - № 38. - Ст. 4356.

46) О дальнейшем развитии деятельности инвестиционных фондов: Указ Президента РФ от 23 февраля 1998г. № 193: утратил силу // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1998. - № 9. - Ст. 1097.

2. Специальная литература

47) Антипова О.М. Правовое регулирование инвестиционной деятельности (анализ теоретических и практических проблем) / Антипова О.М. - М.: ВолтерсКлувер, - 2007. – С.248.

48) Асиновская М. Долевое строительство отомрет само / Асиновская М. // Российская недвижимость. - 2016. – URL: <http://www.ir№.ru/articles/39580.html> (дата обращения: 02.12.2017).

49) Астапов К.Л. Законодательное регулирование инвестиций в Российской Федерации на федеральном и региональном уровне / Астапов К.Л. // Законодательство и экономика. -2004. - № 5. - С. 23.

50) Багамаева А.М. Соотношение договора участия в долевом строительстве с иными видами гражданско-правовых договоров / Багамаева А.М. // Вестник Дагестанского университета. - 2011. - № 2. - С.184 - 188.

51) Баранов В.А., Овчинников А.А., Петюкова О.Н. и др. Защита прав инвесторов в капитальном строительстве / Баранов В.А., Овчинников А.А., Петюкова О.Н. и др.; Под ред. В.А. Баранова, О.Н. Петюковой. М.: Деловой двор, - 2012. – С.192.

52) Басыров И.И. Понятие и признаки инвестиционного договора (контракта) / Басыров И.И. // Юрист. - 2008. - № 2. - С. 15 - 17.

53) Бевзенко Р.С. Борьба за залог: третий этап реформы залогового права России / Бевзенко Р.С. // Вестник гражданского права. - 2015. - № 2. - С. 8 - 50.

54) Бевзенко Р.С. Государственная регистрация сделок и последствия ее отсутствия: комментарий к ст. ст. 164 и 165 ГК РФ / Бевзенко Р.С. // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. - 2017. - № 5. -

С. 65 - 87.

55) Белицкая А.В. Основы инвестиционного права Российской Федерации (лекция в рамках учебного курса "Предпринимательское право") / Белицкая А.В. // Предпринимательское право. Приложение "Бизнес и право в России и за рубежом". - 2012. - № 1. - С. 12 - 22.

56) Белицкая А.В. Правовое обеспечение осуществления инвестиционной деятельности / Белицкая А.В. // Предпринимательское право. - 2013. - № 4. - С. 56 - 58.

57) Белых В.С. Правовое регулирование предпринимательской деятельности в России: Монография. - М.: Проспект, - 2009. - С. 120.

58) Бернштейн И. Правовые условия концессионной деятельности в СССР. / Бернштейн И., Ландау Б., Машкевич В. - М., - 1930. - С. 20, 21.

59) Бернштейн И.Н. Очерки концессионного права СССР. / Бернштейн И.Н. / М.; Л., - 1930. - С. 34.

60) Беседовала О.Н. Михаил Мень: Ниша для малых и средних застройщиков останется в России / Беседовала О.Н. // РИА Недвижимость – URL: <https://realty.ria.ru/realtyNews/20170803/408808500.html> (дата обращения: 02.12.2017).

61) Брюховецкий Н.Н. Договор участия в долевом строительстве не есть вид инвестиционного договора / Брюховецкий Н.Н. // Адвокат. - 2007. - № 8.

62) Бугорский В.П. Гражданско-правовое регулирование предпринимательских отношений в области строительства: Дис. ... канд. юрид. наук. / Бугорский В.П. - М., - 2003. - С. 88

63) Бунина Н.В. Договор участия в долевом строительстве и инвестиционный договор: общее и особенное в правовом регулировании / Бунина Н.В. // Нотариус. - 2009. - № 1. - С. 37 - 39.

64) Буслаева Л.М. Правовая природа инвестиционного договора / Буслаева Л.М. // Современное право. - 2012. - № 3. С. 82 - 85.

65) Бычков А.И. Инвестиционный контракт как смешанный договор /

Бычков А.И. // Юридический мир. - 2011. - № 8. - С. 29, 30.

66) Вдовин И.А. Механизм правового регулирования инвестиционной деятельности (Исторический и теоретико-правовой анализ): Дис. ... д-ра юрид. наук. СПб., - 2002. - С. 14.

67) Веденин В.С. Инвестиционный договор: права и обязанности сторон, оформление права собственности на землю / Веденин В.С. // Нотариус. - 2008. - № 4. - С. 40 - 42.

68) Вознесенская Н.Н. Иностраннные инвестиции и смешанные предприятия в странах Африки. / Вознесенская Н.Н. - М., - 1975. - С. 25.

69) Горягин А.А. Административно-правовое регулирование инвестиционной деятельности в Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. / Горягин А.А. - М., - 2001. - С. 22.

70) Гусева К.Н, Правовое обеспечение экономических реформ. Инвестиции. / Гусева К.Н, Данилов Ю.А., Медведева Т.М. и др. - М.: ГУ ВШЭ, - 2000. - С. 22 – 23.

71) Гущин В.В. Инвестиционное право: Учебник. / Гущин В.В., Овчинников А.А. - М.: Эксмо, - 2006. - С. 11.

72) Деревякин А.А. Правовое регулирование инвестиционных отношений в России: Историко-правовой анализ: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2010. С. 4.

73) Дикун А.В. Проблема соотношения инвестиционного договора и договора участия в долевом строительстве / Дикун А.В. // Правовые вопросы строительства. - 2011. - № 1. - С. 27 - 30.

74) Диркова Е. Долевое строительство: новые условия работы застройщиков / Диркова Е. // Практическая бухгалтерия. - 2017. - № 6. - С. 44 - 48.

75) Доронина Н.Г. Государство и регулирование инвестиций. / Доронина Н.Г., Семилютина Н.Г. -М.: Городец, 2003. С. 17 - 19.

76) Доронина Н.Г. Правовое регулирование инвестиций: Учеб. пособие. / Доронина Н.Г., Семилютина Н.Г. - М., 2002. - Ч. 2.

77) Елизарова Н. В. Комментарий к Федеральному закону от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" (постатейный) / Елизарова Н. В., Харитонов А. // СПС КонсультантПлюс. - 2011.

78) Ершов О.Г. О конструкции инвестиционного договора в строительстве / Ершов О.Г. // Право и экономика. - 2013. - № 12. - С. 38 - 44.

79) Ершов Ю.А. Подходы к реформированию инвестиционного климата в России: законодательная база / Ершов Ю.А. // Внешнеэкономический бюллетень. - 2003. - № 6. - С. 43.

80) Журавлева А.А. Понятие и виды договоров об инвестировании строительства жилья/ Журавлева А.А. // Правовые вопросы строительства. - 2015. - № 2. - С. 19 - 22.

81) Зинченко С.А. Предпринимательское право: Учебник для вузов / Отв. ред. С.А. Зинченко, Г.И. Колесник. - Ростов н/Д, - 2003. - С. 569.

82) Иоффе О.С. Обязательственное право. / Иоффе О.С. - М.: Юридическая литература, - 1975. - С. 435.

83) Козлова Е.Б. Инвестиционный договор как нетипичная договорная конструкция / Козлова Е.Б. // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2009. - № 1.

84) Козлова Е.Б. Инвестиционный договор как пробел российского законодательства / Козлова Е.Б. // Правовые вопросы строительства. - 2013. - № 1. - С. 14 - 17.

85) Кондратьева И.В. Доверяй, но проверяй: проблемы инвестирования денежных средств граждан в строительство многоквартирных домов / Кондратьева И.В. // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2016. - № 2. - С. 89 - 94.

86) Криндач С. Закон 214-ФЗ по сути является антизаконом / Криндач С. - 2013. – URL: <http://xn--80aeahgfjecaу5а6b.xn--p1ai/stati/zako№-214-fz-po-suti-yavlyaetsya-antizako№om/>(дата обращения: 02.12.2017).

87) Кузнецов С.В. Правовые формы участия институтов развития в

организации проектного финансирования в России / Кузнецов С.В. // Право и экономика. - 2016. - № 2. - С. 16 - 21.

88) Курьсь Н.В. Иностраннные инвестиции: российская история (правовое исследование). / Курьсь Н.В. - СПб.: Юридический центр Пресс, - 2003. - С. 14. - С. 92 – 93.

89) Лаптев В.В. Предпринимательское (хозяйственное) право. / Под ред. Лаптева В.В., Занковского С.С. - М.: ВолтерсКлувер, - 2006. – С.560.

90) Ласковий В.А. Инвестиционный договор в строительстве как самостоятельный тип договора в Российской Федерации / Ласковий В.А. // Право и политика. - 2006. - № 5. - С. 142 - 151.

91) Лебедева С.Р. Защита дольщиков: необходимость совершенствования механизмов / Лебедева С.Р. // Имущественные отношения в Российской Федерации.- 2014. - № 12. - С. 65 - 68.

92) Лепилин Д.Ю. Содержание прав инвестора по договору инвестирования в жилую недвижимость / Лепилин Д.Ю. // Налоги. - 2010. - № 5. - С. 20 - 22.

93) Лисица В.Н. Правовое регулирование инвестиционных отношений: теория, законодательство и практика применения: Монография. / Лисица В.Н. - Новосибирск, - 2011.

94) Лисица В.Н. Юридические признаки инвестиционной деятельности / Лисица В.Н. // Предпринимательское право. Приложение "Бизнес и право в России и за рубежом". - 2013. - № 1.

95) Майфат А.В. Гражданско-правовые конструкции инвестирования: Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. / Майфат А.В. - Екатеринбург, - 2006. - С. 8.

96) Майфат А.В. Инвестиционные договоры: есть ли таковые? (продолжение дискуссии) / Майфат А.В. // Российский юридический журнал. - 2012. - № 3. - С. 166 - 172.

97) Мороз С.П. Теоретические проблемы инвестиционного права (гражданско-правовой аспект). / Мороз С.П. - С. 100.

98) Панфилов А.А. Договор инвестирования в строительстве: сложности квалификации и проблемы налогообложения / Панфилов А.А. // Закон. - 2011. - № 7. - С. 59 - 71.

99) Петрухин М.В. Соотношение договора участия в долевом строительстве с договором инвестирования / Петрухин М.В. // Семейное и жилищное право. - 2010. - № 3. - С. 33 - 37.

100) Рокецкая Г.А. Российская и зарубежная практика инвестиционных процессов. / Рокецкая Г.А. - СПб.: Лань, - 2000. - С. 30 - 31.

101) Романенко Д.И. Правовая природа и особенности инвестиционного договора как гражданско-правовой формы инвестирования в строительство/ Романенко Д.И. // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. - 2013. - № 5 - 2. - С. 160 - 162.

102) Ручкина Г.Ф. Положение субъектов малого и среднего предпринимательства на рынке долевого строительства в свете изменений законодательства / Ручкина Г.Ф., Григорян А.Г. // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2017. - № 7. - С. 18 - 26.

103) Семилютина Н.Г. Инвестиции и рынок финансовых услуг: проблемы законодательного регулирования / Семилютина Н.Г. // Журнал российского права. - 2003. - № 2. - С. 35.

104) Скальский А. Закон о долевом строительстве отменят через 5-10 лет / Скальский А. - 2010. – URL: <https://www.bfm.ru/News/108372>(дата обращения: 02.12.2017).

105) Смирнов А. По новым правилам никто строить не хочет / Смирнов А. - 2017. - URL:<http://www.gazeta.bn.ru/articles/2017/09/14/241352.html> (дата обращения: 02.12.2017).

106) Сокол П.В. Инвестиционный договор в жилищном строительстве. / Сокол П.В. - М.: Осъ-89, - 2004. – С. 144.

107) Соколов П.А. Инвестиционно-строительная деятельность застройщиков в условиях нового законодательства / П.А.Соколов //

Строительство: налогообложение, бухучет. – 2005. - № 4.

108) Суханов Е.А. О частных и публичных интересах в развитии корпоративного права/ Суханов Е.А. // Журнал российского права. - 2013. - № 1. - С. 5 - 9.

109) Сухаренко А. Защитит ли новый Закон обманутых дольщиков? / Сухаренко А. // ЭЖ-Юрист. - 2016. - № 20. - С. 14.

110) Фархутдинов И.З. Инвестиционное право: Учеб.-практ. пособие. / Фархутдинов И.З., Трапезников В.А. - М.: ВолтерсКлувер, - 2006. - С. 47- 49.

111) Хлебников П. Застройка по новым правилам (анализ новелл Закона № 214-ФЗ) / Хлебников П. // Жилищное право. - 2017. - № 9. - С. 43 - 54.

112) Ходневич И.К. Инвестиционно-строительная деятельность / Ходневич И.К. // Новое в бухгалтерском учете и отчетности. – 2008. - № 5.

113) Хохлов С.А. Правовое регулирование хозяйственных связей по выполнению работ: Учеб. пособие. / Хохлов С.А. - Свердловск, - 1983. - С. 13.

114) Чекунова С.А. Правовое положение иностранных инвестиций в России / Чекунова С.А. // Законодательство и экономика. - 2003. - № 5. - С. 30.

115) Шарапов В.В. Комментарий к Федеральному закону № 214-ФЗ от 30.12.2004 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (постатейный) / Шарапов В.В. // СПС КонсультантПлюс. - 2015.

116) Шищенко М.С. Проблема соотношения договора долевого участия в строительстве и инвестиционного договора/ Шищенко М.С. // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2011. - № 1. - С. 20 - 23.

117) Шохин С.О. Совершенствование нормативно-правового регулирования проектного финансирования/ Шохин С.О. // Юрист. - 2013. - № 24. - С. 32 - 34.

118) Щербинин С.С. Комментарий к Закону об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений. / Щербинин С.С. - М., 2003. С. 28.

3. Материалы правоприменительной практики

119) О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем: Постановление Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011г. № 54: по сост. на 11 июля 2011г. // Вестник ВАС РФ. - 2011. - № 9.

120) Список страховщиков, соответствующих требованиям статьи 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иным нормативным актам Банка России [Электронный ресурс] // Центральный банк Российской Федерации [сайт] – URL: https://www.cbr.ru/finmarkets/files/supervision/list_214_fz.pdf (дата обращения: 22.11.2017).