

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО И ПРОЦЕСС

УДК: 347.422

С. 48—54

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОТНОШЕНИЙ ПО ДОЛЕВОМУ СТРОИТЕЛЬСТВУ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Маслов Н. А.

Волгоградский государственный университет, Волжский филиал

E-mail: maslovnikola@yandex.ru

В статье выявляются современные проблемы правового регулирования отношений, обусловленные ненадлежащим применением участниками долевого строительства системы правовых средств. Устанавливаются и анализируются существующие предпосылки возникновения проблем, связанных с навязыванием застройщиком дополнительных услуг и иных неблагоприятных для инвесторов обстоятельств. На основе проведенного анализа предлагаются возможные пути решения изучаемых проблем.

Ключевые слова: долевое строительство, средства правового регулирования, нормативный правовой акт, договор долевого участия в строительстве, проблемы, правоотношения.

ACTUAL PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF RELATIONS IN EQUITY CONSTRUCTION IN THE RUSSIAN FEDERATION

Maslov N. A.

Volzhsky branch of the Volgograd State University

E-mail: maslovnikola@yandex.ru

The article reveals the modern problems of legal regulation of relations caused by the improper use of the system of legal means by the participants of shared construction. Established and analyzed the existing prerequisites for the problems associated with the imposition of additional services by the developer and other unfavorable situations for investors through the fault of the developer. On the basis of the analysis the possible ways of solving the studied problems are proposed.

Keywords: equity construction, means of legal regulation, regulatory legal act, contract of equity participation in construction, problems, legal relations.

Актуальность темы публикации обусловлена тем, что действующие в настоящее время правовые акты, регулирующие отношения долевого строительства много квартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в Российской Федерации — Жилищный кодекс РФ [1] (далее — ЖК РФ), Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве много квартирных домов и иных объектов недвижимости

и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [2] (далее — Закон об участии в долевом строительстве), а также Закон РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» [3] (далее — Закон о защите прав потребителей) — не находят должного применения в исследуемой области.

Актуальность темы исследования связана с тем, что, несмотря на многочисленные

попытки законодателя урегулировать сферу данных правоотношений, многие её аспекты до сих пор содержат пробелы, позволяющие застройщикам злоупотреблять своим правом в отношении участников долевого строительства (далее — инвесторов). Такое положение ведет к нарушению прав последних и, как следствие, негативно сказывается на состоянии социально-экономической сферы в России в целом.

Подчеркивает актуальность темы и тот факт, что свободное передвижение работ и финансовых средств в области долевого строительства затрагивает одну из основ конституционного строя России (ч. 1 ст. 8 Конституции РФ [4]).

Как подчеркивают исследователи рассматриваемых отношений: «Достаточно актуальным и значимым остается вопрос защиты прав граждан, пострадавших от недобросовестных действий застройщиков при долевом строительстве жилья. ... В этой связи несомненный практический интерес представляет выработка новых эффективных мер, направленных на создание условий для заключения договора участия в долевом строительстве, а также решение проблем обеспечения прав и имущественных интересов граждан, вкладывающих денежные средства в долевое строительство» [5, с. 2].

Именно в связи с этим Закон об участии в долевом строительстве инвесторы считали той долгожданной панацеей, которая должна была устранить существовавшие ранее проблемы во взаимоотношениях между застройщиком и инвестором.

Однако при изучении данного нормативно-правового акта и существующей судебной практики становится очевидным тот факт, что установленная законодателем основная цель — максимально защитить права и интересы инвесторов от недобросовестных действий застройщиков, так и не была достигнута.

Таким образом, целью настоящей публикации является исследование юридической природы проблем, обусловленных правовым регулированием отношений по долевому строительству.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи: 1) на основе опыта накопленных знаний в изучаемой сфере выявить систему средств правового регулирования правоотношений по долевому строительству; 2) разработать классификацию и дать краткую характеристику причинам возникновения проблемы навязывания застройщиком дополнительных услуг инвесторам

и возникновение иных неблагоприятных для инвесторов ситуаций по вине застройщика; 3) на основе проведенного анализа внести предложения по устранению указанных причин.

Для решения поставленных задач воспользуемся методом сравнительно-правового анализа и определим существующие средства правового регулирования изучаемой сферы гражданских правоотношений.

В целях решения **первой задачи** публикации, обратимся непосредственно к термину «средства правового регулирования» и раскроем его содержание.

Как справедливо отмечает С. А. Шаронов: «В настоящее время понятие «правовые средства» носит дискуссионный характер. С одной стороны, это обусловлено его содержательной близостью с категорией «механизм правового регулирования», с другой стороны, стремительной динамикой общественных отношений, требующей выявления новых и совершенствования имеющихся правовых средств». По мнению ученого в систему средств правового регулирования входят нормативный правовой акт, институты лицензирования, надзора и контроля, в некоторых случаях административный и судебный акты, а также саморегулирование и гражданско-правовой договор [6, с. 252—254].

Для достижения поставленной цели исследования воспользуемся определением, которое приводит в своей диссертации В. А. Сапун: «Правовые средства — это такие институциональные образования (установления, формы) правовой деятельности, которые в своем реальном функционировании, использовании в процессе специальной правовой деятельности приводят к достижению определенного результата в решении социально-экономических, политических, нравственных и иных задач и проблем, стоящих перед обществом и государством на современном этапе» [7, с. 56].

Приведенное определение позволяет выявить систему средств правового регулирования правоотношений по долевому строительству, которая включает в себя следующие элементы:

1) нормативные правовые акты (Федеральные законы [помимо вышеупомянутых, правовое регулирование рассматриваемых правоотношений осуществляют также Федеральный закон от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» [8], Гражданский Кодекс Российской Федерации [9] (далее — ГК РФ), а также Земельный Кодекс Российской

Федерации [10] и другие законы], Указы Президента РФ, Постановления правительства РФ, акты федеральных органов исполнительной власти);

2) лицензирование деятельности застройщика, с целью недопущения в сферу правоотношений по долевому строительству не имеющих надлежащей правоспособности субъектов;

3) договор долевого участия в строительстве, являющийся индивидуально-правовым регулятором рассматриваемых правоотношений;

4) административные и судебные акты, формирующие практику разрешения конфликтных ситуаций в сфере долевого участия в строительстве и применяющиеся в отдельных случаях;

5) контроль и надзор, как неотъемлемые элементы обеспечения законности в сфере рассматриваемых правоотношений.

Проанализировав систему средств правового регулирования правоотношений по долевому строительству, перейдем к решению второй задачи публикации — непосредственному рассмотрению причин возникновения проблемы навязывания застройщиком дополнительных услуг инвесторам и иных неблагоприятных для инвесторов обстоятельств в системе договорного регулирования.

Перед решением этой задачи следует заметить, что договорные проблемы обусловлены игнорированием или своеобразным толкованием застройщиками различных условий заключенного соглашения. Поскольку суть любого договора как средства правового регулирования заключается в том, что он «внедряет нормы гражданского права» в соответствующие отношения [11, с. 484], то вышеуказанные действия застройщика препятствуют внедрению гражданско-правовых норм и, тем самым не позволяют инвесторам должным образом осуществлять свои гражданские права.

Рассмотрим договорные проблемы более подробно.

1. Затянувшееся строительство, резкое удорожание стоимости строительных материалов или иных необходимых для постройки объекта работ и услуг. В том случае, если стороны в договоре долевого участия в строительстве не предусмотрели возникновения подобных рисков и не достигли соглашения касательно ответственности, в случае их возникновения, то застройщик может попытаться обязать инвесторов внести доплату.

2. В случае незавершенного строительства, то есть когда застройщик не справился со своими обязанностями, власти муниципального образования имеют полное право передать промежуточный результат долевого строительства другой компании. При этом смена застройщика без сохранения обязательств перед инвесторами гарантированно предполагает возникновение различного вида доплат.

3. Увеличение площади квартир, не предусмотренное проектной документацией. Такая ситуация может возникнуть при уменьшении, например, толщины межкомнатных перегородок. В этом случае инвесторы обязаны внести доплату за образовавшиеся «лишние» квадратные метры.

Авторский вывод подтверждается материалами судебной практики. Так Октябрьский районный суд г. Самары своим Решением от 19 октября 2015 года [12] отказал истцу в удовлетворении заявленных требований, поскольку договором участия в долевом строительстве было предусмотрено вероятное отклонение реальной площади передаваемой квартиры от заявленной в проектно-сметной документации. Что же касается требований истца об уменьшении стоимости цены договора на сумму незавершенных работ и работ ухудшающих качество жилого объекта, то суд посчитал что истцом, в нарушение требований ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации [13], не представлено доказательств в обоснование заявленного требования.

4. При подписании договора участия в долевом строительстве застройщики могут попытаться также обязать инвестора подписать договор возмездного оказания услуг, согласно которому инвестор обязуется заплатить денежную сумму за регистрацию договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на квартиру. Однако инвестор может самостоятельно собрать пакет документов и обратиться в Многофункциональный центр, либо в агентство по недвижимости, заплатив при этом гораздо меньшую сумму.

5. Застройщик, желающий злоупотребить своим правом, может внести свои условия при уступке прав инвестора третьему лицу, установив плату за уступку, а также сделав необходимым получение своего согласия на такую уступку.

6. Зачастую, в текст договора включены условия, обязывающие инвестора подписать договор на управление многоквартирным домом с назначенной застройщиком

управляющей компанией. Такое положение противоречит закону, так как в соответствии с ч. 3, ст. 161 ЖК РФ [1] способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Однако, с момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию застройщик либо сам занимается управлением многоквартирным домом, либо заключает договор с управляющей компанией, в обоих случаях подобное управление носит временный характер, поскольку прекращается с момента заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, принявшим от застройщика, после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче и управляющей организацией, отобранный по результатам открытого конкурса, согласно ч. 14, ст. 161 ЖК РФ.

7. Возникновение необходимости оплатить дополнительные работы (услуги), перечень и состав, которых не оговорены в условиях договора долевого участия в строительстве. Примером существования данной проблемы служит судебное решение по делу № 2-1073/10 Томского районного суда Томской области [14]. В судебном споре, истец, являющийся участником долевого строительства, обратился в суд с требованиями к застройщику о передаче ему объекта долевого строительства. В то же время застройщик обратился в суд со встречным иском к дольщику о взыскании стоимости работ, не включенных в цену договора участия в долевом строительстве.

Инвестор ссылался на то, что исполнил обязательства по договору и передал денежные средства за жилое помещение, которое ей так и не было передано. Застройщик же в свою очередь, отмечает, что компания исполнила свои обязательства, предусмотренные договором, после ввода дома в эксплуатацию, компания уведомила дольщиков об окончании строительства, но истец уклонился от приемки объекта. Суд, рассмотрев все обстоятельства дела, решил: удовлетворить требования застройщика частично, в удовлетворении требований истца — отказать.

Следует также отметить, что в отдельных случаях застройщик может также установить в дополнительном соглашении, к договору долевого участия в строительстве, об уточнении цены основного договора срок подписания такого соглашения, а также максимально допустимый срок для оплаты инвестором оговоренных в дополнительном соглашении

работ (услуг). Подобные положения противоречат свободе договора, гарантированной субъектам гражданских правоотношений пунктами 1 и 2 ст. 1, ст. 421 ГК РФ [9].

8. Ограничения прав потребителей на выявление недостатков. К этой группе относятся условия, определяющие, что гарантийный срок устанавливается на жилое помещение (квартиру), в то время как законодательством о долевом строительстве определено, что гарантийный срок распространяется и на жилое помещение, и на общее имущество в многоквартирном доме. Фактически, в данной предпосылке речь идет о нарушении права потребителей в отношении качества передаваемого товара (работы, услуги), что прямо противоречит положениям ч. 1 ст. 4 Закона «О защите прав потребителей» [3].

9. В договоре долевого участия в строительстве могут быть предусмотрены также условия, позволяющие застройщику раньше оговоренного в договоре срока сложить с себя бремя содержания объекта долевого строительства, риск его случайной гибели или повреждения. Все вышеперечисленные риски незамедлительно переходят на инвестора.

В контексте решения третьей задачи публикации, укажем пути решения проблем в исследуемой области.

Стоит отметить, что в информационном поле присутствуют многочисленные сведения о том, что законодатель намерен отменить с 2020 года долевое строительство жилья. Подобное радикальное решение законодателя видится не вполне последовательным. Так, Н. Д. Романенкова отмечает, что несмотря на существующие недостатки отношений в сфере долевого участия в строительстве, отказ «...от монопольного государственного подхода к решению жилищных проблем граждан, послужил поводом к активному развитию частных отношений в сфере жилищного строительства... при этом наиболее оптимальным путем приобретения гражданами, юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями жилых и нежилых помещений явилось инвестирование их капиталов в строительство» [15, с. 3].

На данный момент, с учетом того, что сфера правоотношений по долевому участию в строительстве до сих пор существует, следует внести предложения по устранению вышеуказанных причин возникновения проблемы навязывания застройщиком дополнительных услуг инвесторам и иных неблагоприятных для инвесторов обстоятельств.

Для упорядочивания материала, классифицируем меры по решению исследуемых проблем по следующим основаниям: 1) меры, направленные на совершенствование судебной практики; 2) административно-правовые меры; 3) гражданско-правовые меры.

Проанализированные материалы судебной практики показывают, что решения судов по данному вопросу, в плане трактовки и применения законодательства, очень сильно разнятся, в том числе, в зависимости от региона. Так, по схожим делам в различных субъектах Российской Федерации могут быть приняты кардинально противоположные решения, как о полном возмещении потерь дольщика, так и об отказе в исковых требованиях, в связи с чем, одним из возможных вариантов решением данной проблемы, видится принятие верховным судом РФ, постановления по гражданским делам, в области нарушений законодательства об участии в долевом строительстве, в котором следует определить единый и строгий порядок решения подобных дел, для всех судов на территории РФ. Таким образом, имущественные права инвесторов будут более надежно защищены, а правильное применение судами правовых норм, поможет укрепить законность в стране и гарантированность судебной защиты граждан.

Следует обратить внимание на то, что в системе исследуемого правового регулирования гражданско-правовые отношения застройщиков и инвесторов могут упорядочиваться и при помощи административно-правовых мер. Например, в начале октября 2017 года при Главном Управлении Министерства внутренних дел России по Волгоградской области был создан специализированный отдел по выявлению преступности в сфере долевого строительства. Представляется, что данная инициатива поможет конкретизировать внимание правоохранителей на определенной узкой сфере, что впоследствии должно повлечь предупреждение и пресечение возможных правонарушений в долевом строительстве. Видится разумным, создание подобных отделов в каждом субъекте РФ, либо, по крайней мере, в тех субъектах, где проблема нарушений прав и законных интересов граждан в области долевого строительства стоит особенно остро, путем издания Министерством внутренних дел РФ соответствующего приказа. Данные отделы должны тесно сотрудничать с Прокуратурой РФ, а также с теми общественными организациями, которые созданы специально для защиты прав дольщиков.

В ходе изучения проблемы долевого строительства в РФ в целом, не редко встречаются различные реестры добросовестных и недобросовестных застройщиков, при этом нельзя не отметить их сильную разобщенность. В связи с чем, представляется правильным создание единого реестра застройщиков и передача его в управление Министерству строительства и ЖКХ РФ. В данном реестре будут находиться только те застройщики, которые будут отвечать специально принятым требованиям для вступления в означененный реестр. К упомянутым требованиям можно отнести: 1) отсутствие на балансе застройщика «объектов — долгостроев»; 2) наличие страхования дольщиков при заключении договоров об участии в долевом строительстве от различных случаев, которые могут привести к неполучению гражданами своих квартир в том виде, в котором они ожидают их получить по заключенному договору; 3) установление лимита судебных решений по гражданским делам, в которых конкретный застройщик будет привлечен к гражданско-правовой ответственности.

Также в целях защиты дольщиков от недобросовестных застройщиков следует провести информационную кампанию по продвижению единого реестра застройщиков в обществе: социальная реклама на телевидении, сообщения по радио, вывеска социальных плакатов на специальных рекламных щитах и т. д.

В контексте гражданско-правовых мер отметим, что Закон об участии в долевом строительстве [2] до сих пор не содержит положений, устанавливающих ответственность застройщика за нарушение сроков удовлетворения отдельных требований участника долевого строительства, в том числе требования о безвозмездном устраниении выявленных при передаче объекта строительства недостатков. В связи с чем, представляется логичным установление в указанном акте соответствующих санкционных мер, во избежание утраты данным специализированным актом своей значимости и переноса рассматриваемых правоотношений, по некоторым вопросам, исключительно в правовое поле Закона «О защите прав потребителей» [3].

В заключение следует отметить тот факт, что нормативные правовые акты как средства правового регулирования правоотношений по участию в долевом строительстве, требуют тщательного пересмотра и совершенствования. Например, Закон об участии в долевом строительстве [2] по-прежнему

является малоэффективным, несмотря на то, что он постоянно дополняется и подвергается различным изменениям. Это обусловлено тем, что на сегодняшний день, четкого механизма возведения объекта капитального строительства «ОТ и ДО» не предусмотрено.

Следовательно, застройщики, желающие злоупотребить своим правом, будут пользоваться доступной «лазейкой» до тех пор, пока правовое регулирование этого вопроса не достигнет чёткой и всесторонней регламентации указанных правоотношений.

Список литературы

1. Жилищный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 3 августа 2018 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. — 2005. — № 1 (ч. I). — Ст. 14.
2. 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 г. № 214-ФЗ (ред. от 29 июля 2018 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. — 2005. — № 1 (ч. I). — Ст. 40. — URL: <http://ivo.garant.ru/#/document/12138267/paragraph/28271:4> (дата обращения: 10.10.2018).
3. О защите прав потребителей : Закон РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 (ред. от 29 июля 2018 г.) // Российская газета. — 1992. — 7 апреля.
4. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. (в ред. от 21 июля 2014 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. — 2014. — № 31. — Ст. 4398.
5. Дикун, А. В. Договор участия в долевом строительстве: проблемы теории и правоприменительной практики : автореферат дис. ... канд. юрид. наук А. В. Дикун. — Ростов н/Д, 2011. — 214 с.
6. Шаронов, С. А. Средства правового регулирования охранной деятельности: понятие, необходимость применения и классификация / С. А. Шаронов // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. — 2014. — № 4. — С. 251—254.
7. Сапун, В. А. Теория правовых средств и механизм реализации права : дис. ... д-ра юрид. наук / В. А. Сапун. — Н. Новгород, 2002. — 321 с.
8. О содействии развитию жилищного строительства : Федеральный закон от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ (ред. от 31 декабря 2017 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. — 2008. — № 30 (ч. II). — Ст. 3617.
9. Гражданский кодекс Российской Федерации : часть 1 // Собрание законодательства Российской Федерации. — 1994. — № 32. — Ст. 3301.
10. Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 03 августа 2018 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. — 2001. — № 44. — Ст. 4147.
11. Шаронов, С. А. Концепция гражданско-правового регулирования охранной деятельности в Российской Федерации : монография / С. А. Шаронов. — М. : Юстицинформ, 2014. — 606 с.
12. Решение Октябрьского районного суда г. Самары № 2-4931/2015 2-4931/2015~M-4472/2015 от 19 октября 2015 г. по делу № 2-4931/2015 // Судебные и нормативные акты РФ. — URL: <http://sudact.ru/regular/doc/2nrxaEQRx55Q/> (дата обращения: 17.10.2018).
13. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации : Федер. закон от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ (ред. от 03 августа 2018 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. — 2002. — № 46. — Ст. 4532.
14. Решение Томского районного суда Томской области № 2-1073/10 от 16 ноября 2010 года по делу № 2-1073/10 // Gcourts.ru — Поиск решений судов общей юрисдикции. — URL: <http://www.gcourts.ru/case/1630009> (дата обращения: 17.10.2018).
15. Романенкова, Н. Д. Правовой статус застройщика по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук / Н. Д. Романенкова. — М., 2009. — 236 с.

References

1. Zhilishchnyy kodeks Rossiyskoy Federatsii : Federalnyy zakon ot 29 dekabrya 2004 g., № 188-FZ (red. ot 3 avgusta 2018 g.) // Sobranie zakonodatelstva Rossiyskoy Federatsii. — 2005. — № 1 (ch. I). — St. 14.
2. Ob uchastii v dolevom stroitelstve mnogokvartirnykh domov i inykh obektov nedvizhimosti i o vnesenii izmeneniy v nekotorye zakonodatelnye akty Rossiyskoy Federatsii: Federalnyy zakon ot 30 dekabrya 2004 g., № 214-FZ (red. ot 29 iyulya 2018 g.) // Sobranie zakonodatelstva Rossiyskoy Federatsii. — 2005. — № 1 (ch. I). — St. 40. — URL: <http://ivo.garant.ru/#/document/12138267/paragraph/28271:4> (data obrashcheniya: 10.10.2018).

3. O zashchite prav potrebitely : Zakon RF ot 7 fevralya 1992 g., № 2300-I (red. ot 29 iyulya 2018 g.) // Rossiyskaya gazeta. — 1992. — 7 aprelya.
4. Konstitutsiya Rossiyskoy Federatsii ot 12 dekabrya 1993 g. (v red. ot 21 iyulya 2014 g.) // Sobranie zakonodatelstva Rossiyskoy Federatsii. — 2014. — № 31. — St. 4398.
5. Dikun, A. V. Dogovor uchastiya v dolevom stroitelstve: problemy teorii i pravoprimenitelnoy praktiki : avtoreferat dis. ... kand. yurid. nauk A. V. Dikun. — Rostov n/D, 2011. — 214 s.
6. Sharonov, S. A. Sredstva pravovogo regulirovaniya okhrannoy deyatelnosti: ponyatie, neobkhodimost primeneniya i klassifikatsiya / S. A. Sharonov // Biznes. Obrazovanie. Pravo. Vestnik Volgogradskogo instituta biznesa. — 2014. — № 4. — S. 251—254.
7. Sapun, V. A. Teoriya pravovykh sredstv i mekhanizm realizatsii prava : dis. ... d-ra yurid. nauk / V. A. Sapun. — N. Novgorod, 2002. — 321 c.
8. O sodeystvii razvitiyu zhilishchnogo stroitelstva : Federalnyy zakon ot 24 iyulya 2008 g. № 161-FZ (red. ot 31 dekabrya 2017 g.) // Sobranie zakonodatelstva Rossiyskoy Federatsii. — 2008. — № 30 (ch. II). — St. 3617.
9. Grazhdanskiy kodeks Rossiyskoy Federatsii : chast 1 // Sobranie zakonodatelstva Rossiyskoy Federatsii. — 1994. — № 32. — St. 3301.
10. Zemelnyy kodeks Rossiyskoy Federatsii : Federalnyy zakon ot 25 oktyabrya 2001 g., № 136-FZ (red. ot 03 avgusta 2018g.) // Sobranie zakonodatelstva Rossiyskoy Federatsii. — 2001. — № 44. — St. 4147.
11. Sharonov, S. A. Kontsepsiya grazhdansko-pravovogo regulirovaniya okhrannoy deyatelnosti v Rossiyskoy Federatsii : monografiya / S. A. Sharonov. — M. : Yustitsinform, 2014. — 606 s.
12. Reshenie Oktyabrskogo rayonnogo suda g. Samary № 2-4931/2015 2-4931/2015~M-4472/2015 ot 19 oktyabrya 2015 g. po delu № 2-4931/2015 // Sudebnye i normativnye akty RF. — URL: <http://sudact.ru/regular/doc/2nrxaEQRx55Q/> (data obrashcheniya: 17.10.2018).
13. Grazhdanskiy protsessualnyy kodeks Rossiyskoy Federatsii : Feder. zakon ot 14 noyabrya 2002 g. № 138-FZ (red. ot 03 avgusta 2018 g.) // Sobranie zakonodatelstva Rossiyskoy Federatsii. — 2002. — № 46. — St. 4532.
14. Reshenie Tomskogo rayonnogo suda Tomskoy oblasti № 2-1073/10 ot 16 noyabrya 2010 goda po delu № 2-1073/10 // Gcourts.ru — Poisk resheniy sudov obshchey yurisdiktsii. — URL: <http://www.gcourts.ru/case/1630009> (data obrashcheniya: 17.10.2018).
15. Romanenkova, N. D. Pravovoy status zastroyshchika po dogovoru uchastiya v dolevom stroitelstve mnogokvartirnykh domov i (ili) inykh obektov nedvizhimosti: avtoref. dis. ... d-ra yurid. nauk / N. D. Romanenkova. — M., 2009. — 236 s.

Дата поступления статьи: 24.10.2018