

ПОНЯТИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЕГО ПРАВОВАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

А.Э. Колиева¹, Г.Г. Хачиев², Ф.Р. Конова³

¹ Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина, г. Краснодар, Россия

² Международная академия бизнеса и управления, г. Москва, Россия

³ Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА), г. Москва, Россия

Информация о статье

Дата поступления –

14 декабря 2021 г.

Дата принятия в печать –

20 июня 2022 г.

Дата онлайн-размещения –

20 сентября 2022 г.

Ключевые слова

Долевое строительство, договор долевого строительства, застройщик, девелопер, объект долевого строительства, участник долевого строительства, объект недвижимости, закон об участии в долевом строительстве

Представлена теория и практика использования такого правового института, как договор долевого строительства; показаны, с одной стороны, его возможности и преимущества в плане увеличения количества граждан, получивших возможность улучшить свои жилищные условия, но, с другой стороны, и негативные стороны реализации этого права, в том числе увеличение числа обманутых акционеров. Подчеркивается неоднозначность этого правового института на протяжении всей истории его существования была предметом изучения многих ученых. Одним из основных вопросов этих исследований был договор долевого участия как форма выражения правоотношений между девелоперами и участниками долевого строительства, обеспечивающая защиту прав всех сторон указанной сделки. Договор долевого участия рассматривается как основа правоотношений сторон, регулирующая их права и обязанности.

THE CONCEPT AND CONTENT OF THE CONTRACT OF PARTICIPATION IN SHARED CONSTRUCTION AND ITS LEGAL CHARACTERISTICS

Angelina E. Kolieva¹, Georgii G. Khachiev², Fatima R. Konova³

¹ Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilin, Krasnodar, Russia

² International Academy of Business and Management, Moscow, Russia

³ Kutafin Moscow State Law University (MSAL), Moscow, Russia

Article info

Received –

2021 December 14

Accepted –

2022 June 20

Available online –

2022 September 20

Keywords

Shared construction, the contract of participation in shared construction, builder, developer, shared construction unit, participant in shared construction, real estate unit, law on participation in shared construction

The subject of the research is the contract of participation in shared construction. This type of contract is characterized by a special subject structure and defined as independent bilateral commercial agreement owing to which it stands out of other types of contracts. The practice of using this legal institution shows its possibilities and advantages in terms of increasing the number of citizens who have received the opportunity to improve their housing conditions. Nevertheless, today in Russia there is a question of stopping the use of shared-equity construction because there are also negative aspects of the implementation of this right, including an increase in the number of defrauded shareholders. The ambiguity of this legal institution throughout the history of its existence has been the subject of study by many scientists. One of the main issues of these studies was the equity participation agreement as a form of expression of legal relations between developers and participants in shared construction, which provides protection of the rights of all parties to the specified transaction. The equity participation agreement is the basis of legal relations between the parties and regulates their rights and obligations.

The purpose of this article is to investigate the main features of the contract in shared construction, to summarise different points of view on the definition of this legal document, to consider the algorithm of concluding this kind of contract, to review Russian legislation in the sphere of shared construction, Russian judicial practice and negative aspects of buying real estate units under this type of contracts.

Methodology. A systematic approach was used in combination with logical methods of cognition. It made it possible to study the theoretical, factual and legal grounds of the phenomenon of shared construction in Russia.

The main results, scope of application. The article stipulates the main features of the contract of shared construction, different points of view on the definition of this kind of contracts, the algorithm of concluding a contract of shared construction and Russian judicial practice in this sphere.

1. Введение

Основная задача проведенного исследования – определение особенностей правоотношений между девелоперами и участниками долевого строительства, обеспечивающая защиту прав всех сторон указанной сделки.

Актуальность темы статьи обусловлена проблемами заключения и исполнения договора долевого участия в строительстве, спорными вопросами доктрины права в исследуемой области.

Проблемы регулирования процедуры заключения и исполнения договора долевого участия в строительстве, доктрины права в данной области рассмотрены в трудах А.А. Биньковской, О.С. Вагиной, О.Л. Вербина, Э.Г. Гукасова, М.А. Гуреевой, О.Г. Ершова, А.Е. Казанцевой, Е.А. Киндеевой, Т.А. Кобылковой, Н.Н. Куровой, П.В. Тараканова, И.А. Лепехина, Т.Ю. Маиборода, В.В. Мельник, Т.В. Мочаловой, М.В. Петрухина, К.И. Скловского, Д.А. Соболева, Д.С. Соловьева, И.И. Харитошина, Е.В. Бузун, А.В. Дикун, К.С. Кондратьевой, Н.А. Маштаковой, Ю.В. Романец, Е.С. Филипповой, К.С. Авакян, Е.В. Бурцевой, Е.Х. Акчулпановой, С.Г. Горбачева, В.З. Гущина и др.

Цель данного исследования заключается в том, чтобы на основе системного анализа гражданского законодательства, научных представлений о договоре долевого участия в строительстве выявить его специфику, а также оптимизировать действующий механизм правового регулирования под углом зрения равенства прав участников долевого строительства и застройщиков. Решение поставленных исследовательских задач осуществлялось при комплексном использовании общенаучных и частнонаучных методов познания. В работе применены диалектический, логический, системный, структурно-функциональный, формально-юридический методы, а также метод анализа действующего законодательства и научной литературы.

2. Трактовка договора участия в долевого строительстве в юридической доктрине

В цивилистической доктрине высказываются различные точки зрения относительно понятия, сущ-

ности и правовой природы договора участия в долевого строительстве [1–4].

Договор участия в долевого строительстве предусматривает, что одна сторона – застройщик – должна быть оговорена в период действия договора, сама или через уполномоченного представителя, для завершения строительства многоквартирных домов или любого другого имущества, затем, после получения разрешения на строительство и ввода в эксплуатацию, необходимо сдать объект долевого строительства. А участник строительства, в свою очередь, должен принять объект этого строительства и заплатить за него сумму денег, оговоренную в договоре [5].

С точки зрения квалификационной сущности договор участия в долевого строительстве характеризуется независимым, двусторонним и платным договором, что существенно отличается от других договоров.

Выделяются следующие основные особенности исследуемого соглашения [6–8]:

1. Особая предметная структура. Сторонами такого договора являются застройщик, юридическое или физическое лицо, владеющее земельным участком или арендуящее его, привлекающее ресурсы участников долевого строительства и строящее на этом участке многоквартирный дом или другой объект недвижимости. Кроме того, участником долевого строительства может быть юридическое или физическое лицо, которое вкладывает материальные ресурсы в строительство недвижимости и приобретает право на долю, привлекая средства и тем самым получая право на долю в строящемся объекте. В то же время множественность лиц является главной характеристикой стороны, участвующей в долевого строительстве.

2. Цель привлечения средств организациями и гражданами, а именно осуществление строительства многоквартирных домов и других объектов недвижимости. Назначенная цель привлечения отличает эту систему договоров, например, от договоров, по которым банки или другие кредитные организа-

ции привлекают средства для их последующего размещения, в первую очередь для получения прибыли путем выдачи ссуд.

3. Обязательство девелопера не просто построить объект недвижимости, но и передать его часть каждому акционеру исходя из условий договора. Это специфика строительства данного контракта по сравнению с контрактом, в котором подрядчик строит объект недвижимости за деньги заказчика и по окончании строительства предоставляет ему конечный результат в полном объеме.

4. Специфика предмета, а именно ограниченный объем его действия. Это означает, что исходя из предмета – можно строить только здания, состоящие из жилых и нежилых помещений. Согласно ст. 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», объектом долевого строительства являются только жилые или нежилые помещения, предназначенные для передачи акционеру после предоставления застройщику разрешения на ввод строящегося объекта в эксплуатацию.

5. Перечень предварительных обязательств девелопера перед акционером, выполнение которых обязательно и является основным условием для будущего заключения договора долевого участия в строительстве между обеими сторонами договора [9].

(Итак, для начала договорных отношений застройщику необходимо будет получить разрешение на строительство для начала строительства, опубликовать декларацию проекта строящегося объекта, а также зафиксировать право собственности или аренды земельного участка, на котором будет осуществляться строительство.)

6. Ряд вспомогательных мер по защите прав и интересов участников долевого строительства, в первую очередь акционеров как слабой стороны договора, которые подробно рассмотрены исследователями (см.: [10; 11] и др.).

Ряд авторов считает, что с принятием закона об участии в долевом строительстве фактически нового типа договора не появилось, что определение существенных признаков договора не делает этот договор самостоятельный тип [12–14]. Другие авторы, напротив, считают, что с появлением регулирования и выявления особенностей появилась и новая договорная структура, получившая название договора долевого участия в долевом строительстве. Помимо исследователей этих договоров, разные квалификации суще-

ствуют и у правоохранительных органов. Можно сказать, что этот тип соглашений рассматривается некоторыми как простое соглашение о партнерстве, как и другие контракты этого типа, часто рассматриваемые правоохранительными органами как особый вид договора инвестиционной деятельности.

Законодательство Российской Федерации определяет долевое строительство как отношения между застройщиком и акционером, при этом обязанность застройщика заключается в выполнении строительства указанного объекта недвижимости в установленные сроки, а обязанность акционера – обеспечить оплату инвесторам оговоренной суммы за такое строительство. Из содержания акта и судебной практики становится ясно, что слабой стороной в этих отношениях является именно инвестор-акционер, поэтому инвестор больше ориентирован на защиту прав и интересов в случаях ненадлежащего оказания услуг или отказа выполнять обязательства застройщика.

В нынешних реалиях существует много разногласий по поводу характера договора участия в долевом строительстве. Авторы неоднозначны в своих суждениях и трактуют договор участия в долевом строительстве либо как договор о привлечении финансовых ресурсов, либо как договор о присоединении, либо как договор на выполнение работ или оказание услуг [15–17].

Сегодня существует множество различных определений. Обозначенный договор подлежит изучению как «домашний договор», «строительный договор», «основание договорного обязательства» или «договорное обязательство».

Некоторые ученые утверждают, что нет оснований утверждать, что соглашение об участии и инвестиционное соглашение совпадают. Кроме того, немаловажное значение имеет теория, согласно которой правовая природа договора участия неоднозначна. Между тем, согласно противоположной позиции, соглашение, которое мы изучаем в данной статье, нельзя рассматривать как смешанное.

Как указывает большинство исследователей, в настоящее время очень много разных ошибок, нарушений и недочетов – все они вызывают неэффективное регулирование института долевого строительства (см.: [18–22] и др.).

С такой же ситуацией мы можем столкнуться, пытаясь определить особенности незавершенного строительства. На сегодняшний день в законодательстве нет единой и всеобъемлющей концепции, которая могла бы отграничить строящийся объект от

других различных объектов. В законе нет конкретного определения этого понятия, согласно судебной практике, под строящимися объектами понимаются:

- здания и сооружения, что можно объяснить тем, что это слово описывает сам процесс строительства и его этапы, но не указывает на его функциональное назначение или конструктивные особенности;

- объекты, указанные в этой статье выше, которые на данном этапе не используются по прямому назначению, поскольку они не введены в эксплуатацию и строятся.

Согласно Постановлению Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 для признания строящегося объекта – объектом незавершенного строительства необходимо установить наличие выполненных работ по Фонду или аналогичных произведений.

Кроме того, в данной статье мы сосредоточимся на другом определении. Злонамеренные действия по незавершенному строительству следует рассматривать как подвид незавершенного строительства. Правовые и хозяйственные акты не содержат определения этого понятия. Мы собираемся констатировать, что «злокачественные / злонамеренные незавершенные» – незавершенные объекты недвижимости, на которых были приостановлены и (или) остановлены монтажные и другие работы, а монтажные работы не ведутся в течение одного года согласно сроку возведения, установленному в ДДУ. Возведение объектов «заморожено» на неопределенный срок.

3. Практические аспекты реализации договора участия в долевом строительстве

Подразумевается, что объектом долевого участия в строительстве на стадии строительства не может быть недвижимое имущество, поскольку оно не прошло обязательную процедуру кадастрового и технического учета. В этой связи такое положение дел по толкованию и смыслу противоречит действующему законодательству.

С другой стороны, если рассматривать судебную практику, суды не полностью разделяют эту точку зрения. Считается, что допустимо не определять объект конкретно, а указать обязательные особенности и условия по этому объекту, чтобы созданная вещь могла быть отнесена к предмету заключенного договора. То есть в данном случае речь идет о способе описания объекта в разделяемой конструкции. В то же время предоставление определения объекта разработчику может способствовать злоупотреблениям с его стороны.

Итак, перед заключением договора на участие в долевом строительстве очень важно описать объект, который будет возведен и передан, и указать на его основные особенности, а именно:

- тип объекта, например жилое или нежилое помещение

- специфика строительства объекта: количество комнат, если это квартира, площадь проектирования согласно проектной документации.

- адрес, по которому расположены квартиры, здания или другие объекты недвижимости; кроме того, необходимо указать местонахождение объекта в доме: здание и магазин.

- качества передаваемого объекта, например в отношении квартиры – есть или нет внутренняя отделка [23].

Ввод дома в эксплуатацию является основанием для передачи незавершенного строительства на возведенный и сданный в эксплуатацию объект. Получение разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома – это приобретение статуса недвижимости с завершенным строительством.

Результатом такого строительства станет появление многоквартирного дома как единого жилищно-коммунального хозяйства. Объектом строительства в этом случае будет не комната в доме, а сам единый имущественный комплекс – многоквартирный дом, основная часть которого будет в общей собственности собственников, а остальная часть дома будет разделена на помещения. В этом случае помещения будут объектами договора долевого участия в строительстве, так как по договору после завершения строительства и ввода дома в эксплуатацию эти помещения подлежат передаче в собственность пайщиков. При этом общее имущество будет передано не акционеру как участнику долевого строительства, а коллективу совладельцев помещений, которые будут выступать в качестве единоличного собственника общего имущества.

Это особенность долевого строительства, например таунхаусов. Таунхаусы – это малоэтажные дома, состоящие из нескольких смежных секций, в том числе несколько квартир, обычно с разными входами на участок. Правовой статус таунхауса не регламентирован, но по своему смыслу он наиболее тесно связан с многоквартирным домом [16].

Граждане, участвующие в долевом строительстве, осуществляют свои права путем заключения договора об участии в долевом строительстве. В случае долевого участия в строительстве само гражданское строительство изначально развивалось на практике и

только позже получило юридическое определение в законе, и следует согласиться, что такое объединение произошло без каких-либо существенных корректировок, без тщательного анализа и юридической квалификации соответствующих правоотношений.

Суды классифицируют договоры на участие в долевом строительстве как договоры купли-продажи, обычно не вникают в вопрос о возможности и целесообразности данной квалификации [14; 24].

По мнению авторов статьи, договор долевого участия – это независимый тип договора, который имеет свои квалификационные особенности: наличие специальных участников – девелопера и участника долевого строительства; привлечение девелопером заемных средств для строительства и др.

Неоспоримым достоинством принятого Закона о долевом строительстве, лежащего в основе правового регулирования соответствующих отношений, необходимо признать закрепление таких понятий, как «договор долевого строительства», «застройщик», «объект долевого строительства», «долевое строительство», а также установление способов принудительного исполнения денежных обязательств застройщика перед участниками долевого строительства.

На практике некоторые проблемы вызывает ряд положений закона о долевом строительстве. Его действие не распространяется на отношения частных предпринимателей и юридических лиц, занимающихся инвестиционной деятельностью по строительству объектов недвижимости. Интересно рассмотреть следующий случай. Общество с ограниченной ответственностью подало в арбитражный суд иск к открытому акционерному обществу. Общество с ограниченной ответственностью требовало от акционерного общества передать ему в натуре согласно передаточному акту с учетом инвестиционного договора, регулирующего нежилые помещения, расположенные на 11-м и 12-м этажах пристройки к 7-этажному нежилому зданию¹.

Суд первой инстанции расценил договор между сторонами как договор долевого участия. Но это решение было отменено судом кассационной инстанции, приняв во внимание, что предметом договора не являлось обособленное нежилое строительство и строительная этажность нежилого дома как единый объект гражданских прав.

Согласно условиям, определенным в договоре, имущество должно переходить в собственность од-

ного лица – ООО. Таким образом, суд кассационной инстанции пришел к выводу, что инвестиционный договор, заключенный между двумя сторонами, не содержит признаков долевого участия в возведении объекта. Это означает, что к отношениям этих сторон применяются нормы закона об инвестиционной деятельности в Российской Федерации.

Законодательство нуждается в юридическом разграничении, потому что не всегда понятно, какое законодательство регулирует отношения сторон, когда индивидуальный предприниматель (юридическое лицо) заключает договор долевого участия в возведении нежилого помещения в многоквартирном доме с целью использовать в будущем, например, как офис.

На практике возникают вопросы, связанные с решением задач по передаче и срокам передачи данных заказчику результатов выполненных подрядчиком работ. Как правило, наиболее частым нарушением является задержка передачи имущества заказчику. В соответствии с этим получается, что потребитель, как и в других подобных отношениях, является слабой стороной. Поэтому эта партия должна иметь серьезную поддержку со стороны законодательства [25–27].

Привлечь застройщика к ответственности невозможно. Однако закон предусматривает ответственность участника долевого строительства за неплату в срок договорной цены.

Перед судом желательно попытаться урегулировать спор в досудебном порядке. Также следует помнить, что одним из положительных моментов является распространение законодательства о защите прав потребителей.

4. К вопросу о совершенствовании порядка заключения и исполнения договора участия в долевом строительстве

Одним из существенных аспектов договора долевого строительства является государственная регистрация. В одном случае инвестор заплатил застройщику деньги в согласованной сумме, застройщик получил разрешение на ввод домов в эксплуатацию между сторонами подписал акт приема-передачи владения, отчуждения и использования для последующей регистрации в помещении офиса собственности, право собственности на спорное имущество не зарегистрировано. Для разработчика введена процедура внешнего управления [28].

¹ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 19 декабря 2000 г. по делу № 4131/00 // СПС «Гарант».

Можно сделать вывод, что законодательство об участии в долевом жилищном строительстве не в полной мере защищает права участников, а ставит их в слабое положение, которым пользуются недобросовестные застройщики. Однако есть определенные законодательные изменения, которые помогут свести к нулю недобросовестные действия разработчиков в будущем.

Купить жилье в новостройке можно, заключив договор долевого строительства в надлежащей письменной форме, который, как и любая сделка с недвижимостью, подлежит государственной регистрации. Он также признаётся заключённым юридически только с момента такой регистрации.

Государственная регистрация указанного договора осуществляется Федеральной регистрационной службой в случаях, если разрешение на строительство было выдано после 1 апреля 2005 г.

Резюмируя изложенное, можно констатировать уместность следующего алгоритма действий при регистрации договора на участие в долевом строительстве.

Прежде всего, требуется подготовить документацию, необходимую для этой процедуры. Установленные законодательством документы подаются в регистрирующий территориальный орган вместе с заявлением сторон договора (участник долевого строительства, застройщик) и копией самого договора. Территориальная юрисдикция Росреестра определяется местонахождением многоквартирного дома, в строительстве которого принимается долевое участие.

Закон определяет юридическое отличие первого договора долевого участия в строительстве от всех последующих аналогичных договоров.

При первичной регистрации участия в долевом строительстве конкретного жилого объекта застройщик предоставляет документацию, подтверждающую законность его деятельности, в том числе:

- 1) свидетельства (выписки) о регистрации юридического лица;
- 2) учредительные документы;
- 3) план строящегося жилого объекта;
- 4) декларация проекта;
- 5) разрешение на строительство;
- 6) документы, подтверждающие право собственности, аренды и других прав на земельный участок, выделенный под строительство и др. [29].

В случае последующей регистрации долевого договора на строительство того же объекта недвижимости предоставление таких документов не требуется.

Физические лица, участвующие в долевом строительстве, должны предоставить в регистрирующий орган:

- 1) соглашение об участии в долевом строительстве с действующими приложениями;
- 2) двустороннюю заявку на государственную регистрацию указанного договора;
- 3) документы, удостоверяющие личность заявителя; при обращении через представителя – документацию, разрешающую его действия; в обычных случаях – нотариально заверенную доверенность; для законных представителей несовершеннолетних граждан – свидетельство о рождении, для представителей недееспособных – акт о назначении их опекунами, попечителями;
- 4) при наличии заключенного брака – нотариально засвидетельствованное согласие второго супруга на заключение такой сделки;
- 5) для одновременной регистрации предусмотрен и ипотечный договор, договор о залоге прав требования по договору займа – применяется в случаях, когда кредитные или заемные средства использовались для участия в долевом строительстве;
- 6) акт описания приобретаемого объекта долевого строительства, т. е. определенного жилого помещения, квартиры, составленный застройщиком и согласованный с участником такого строительства, в нем указываются технические параметры и расположение на генеральном плане строящегося объекта.

Во избежание неприятных инцидентов регистрирующий орган должен предоставить квитанцию об уплате государственной пошлины. При отсутствии в платежной системе Росреестра информации о переводе денежных средств за оказанную услугу документы заявки возвращаются без соответствующей регистрации.

После сбора всей необходимой документации ее необходимо подать в Федеральную регистрационную службу и получить квитанцию о ее приеме. Эта квитанция указывает:

- 1) момент подачи документов;
- 2) список документации;
- 3) персональные данные сотрудника Росреестра, принявшего документы, его подпись;
- 4) номер телефона, личные данные специалиста, который оперативно ответит на вопросы о ходе вашего регистрационного дела.

После удачного исхода остается просто забрать документы. Срок генеральной регистрации для первого зарегистрированного долевого соглашения – восемнадцать календарных дней с даты получения

документации, а для последующих участников – пять рабочих дней. По истечении этого срока специалист Федеральной службы государственной регистрации выдает заявителю документы. Для этого необходимо предоставить идентификационную документацию и квитанцию, выданную ранее Росреестром, с номером, присвоенным в порядке государственной регистрации.

Основным документом, подтверждающим факт регистрации сделки с недвижимостью, является соответствующее свидетельство. Это право также подтверждается выпиской из единого государственного реестра. В знак подтверждения выдачи этих документов необходимо поставить свою подпись в бухгалтерской книге, а также на копии квитанции о приеме документации, которая остается в Росреестре. Регистрация самого договора подтверждается регистрационным знаком на нем [27].

5. Заключение

В настоящее время долевое участие в строительстве становится всё более популярным на рынке недвижимости. Участникам долевого строительства необходимо знать особенности заключения договоров такого типа, чтобы максимально обезопасить

себя на всех этапах строительства и покупки такого жилья.

Законодательство об участии в долевом жилищном строительстве не в полной мере защищает права участников, а ставит их в слабое положение, которым пользуются недобросовестные застройщики. Однако есть определенные законодательные изменения, которые помогут свести к нулю недобросовестные действия при предложении участия в долевое строительство.

При заключении соглашения сторонам необходимо убедиться в наличии существенных условий в соглашении о долевом участии, поскольку при отсутствии хотя бы одного из перечисленных в данной статье существенных условий такое соглашение считается незаключенным.

Таким образом, можно сформулировать следующие выводы о разрешении поставленной научной проблемы: вопросы, связанные с решением задач участия в долевом строительстве, возникающие в повседневно практике необходимо решать посредством принятия определенных законодательных изменений, которые помогут минимизировать недобросовестные действия в долевом строительстве.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гуреева М. А. Понятие и особенности договора участия в долевом строительстве / М. А. Гуреева, О. В. Кудж // IN SITU. – 2015. – № 4. – С. 94–99.
2. Казанцева А. Е. Правовая природа договора участия в долевом строительстве / А. Е. Казанцева // Вестник Алтайской академии экономики и права. – 2006. – № 10. – С. 69–72.
3. Скловский К. И. Договор долевого участия в строительстве и возникновение права собственности на объект долевого строительства / К. И. Скловский // Хозяйство и право. – 2008. – № 7. – С. 38–49.
4. Соболев Д. А. О «публичности» договора участия в долевом строительстве // Труды СГА. – 2010. – № 6 (34). – С. 39–45.
5. Вербина О. Л. Права участников долевого жилищного строительства в Российской Федерации: проблемы реализации / О. Л. Вербина // Правовые вопросы недвижимости. – 2014. – № 1. – С. 15–19.
6. Киндеева Е. А. Приобретение вещных прав на вновь созданные объекты : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Е. А. Киндеева. – М., 2009. – 22 с.
7. Петрухин М. В. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / М. В. Петрухин. – М., 2010. – 24 с.
8. Харитошин И. И. Договор участия в долевом строительстве: гражданско-правовые вопросы квалификации и применения: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / И. И. Харитошин. – М., 2009. – 31 с.
9. Майборода Т. Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья и иные договорные обязательства / Т. Ю. Майборода // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия: Право. – 2006. – Вып. 13. – С. 279–285.
10. Авакян К. С. Защита прав граждан, участвующих в долевом строительстве жилья / К. С. Авакян // Северо-Кавказский юридический вестник. – 2018. – № 2. – С. 92–98.
11. Бурцева Е. В. Изменения в законодательстве в сфере долевого строительства: плюсы и минусы / Е. В. Бурцева // Актуальные проблемы правового, социального и политического развития России : материалы

X Междунар. науч.-практ. конф. студентов, магистрантов, аспирантов. – Саратов : Саратовский источник, 2017. – С. 42–44.

12. Биньковская А. А. Является ли договор участия в долевом строительстве публичным договором либо договором присоединения? / А. А. Биньковская // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. – 2013. – № 10. – С. 75–80.

13. Мочалова Т. В. Договор долевого участия в строительстве и договор строительного подряда: сравнительно-правовой аспект / Т. В. Мочалова // Юридический мир. – 2008. – № 10. – С. 38–41.

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

15. Кобылкова Т. А. Неоднозначность понятий в области долевого строительства как проблема управления и контроля / Т. А. Кобылкова // Студенческий научный журнал. – 2018. – № 10 (30). – С. 41–43.

16. Курова Н. Н. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: Актуальные вопросы / Н. Н. Курова, П. В. Тараканов // Научные ведомости Белгородского государственного университета. Серия: Философия. Социология. Право. – 2016. – № 10 (231). – С. 120–126.

17. Гукасов Э. Г. О квалификации договора долевого участия в долевом строительстве / Э. Г. Гукасов // Научное сообщество студентов. Междисциплинарные исследования : электрон. сб. ст. по материалам XLIII студенч. междунар. науч.-практ. конф. – Новосибирск : СибАК, 2018. – Т. 8 (43). – С. 478–482. – URL: [https://sibac.info/archive/meghdis/8\(43\).pdf](https://sibac.info/archive/meghdis/8(43).pdf).

18. Акчулпанова Е. Х. Правовое регулирование договора участия в долевом строительстве : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Е. Х. Акчулпанова. – Казань, 2006. – 34 с.

19. Бунина Н. Объект долевого строительства: правовые проблемы определения понятия / Н. Бунина // Юрист. – 2007. – № 6. – С. 42–45.

20. Горбачев С. Г. Правовая природа договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости и его место среди иных видов договоров / С. Г. Горбачев // Адвокат. – 2008. – № 4. – С. 17–23.

21. Гущин В. З. Некоторые аспекты гражданско-правовой ответственности / В. З. Гущин // Современное право. – 2008. – № 11. – С. 17–25.

22. Дикун А. В. Договор участия в долевом строительстве: проблемы теории и правоприменительной практики : дис. ... канд. юрид. наук / А. В. Дикун. – Ростов н/Д., 2011. – 214 с.

23. Ершов О. Г. О возникновении права публичной собственности на жилые помещения как объекты долевого строительства / О. Г. Ершов // Право и экономика. – 2008. – № 3. – С. 26–29.

24. Вагина О. С. Некоторые особенности субъективного состава правоотношений в сфере участия в долевом строительстве / О. С. Вагина // Вестник Пермского университета. – 2011. – № 1. – С. 82–87.

25. Данилов В. В. Сфера применения договора строительного подряда / В. В. Данилов // Право: современные тенденции : материалы междунар. науч. конф. – Уфа, 2012. – С. 56–65.

26. Лепехин И. А. Правовая природа договора участия в долевом строительстве / И. А. Лепехин // Юрист. – 2013. – № 2. – С. 7–11.

27. Соболев Д. А. Соотношение договора долевого строительства и смежных договоров / Д. А. Соболев // Право и политика. – 2010. – № 7. – С. 1338–1342.

28. Мельник В. В. Договоры долевого участия в строительстве / В. В. Мельник // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2014. – № 2. – С. 180–194.

29. Романец Ю. Как квалифицировать договоры долевого участия в строительстве? / Ю. Романец // Экономика и право. – 2010. – № 3. – С. 74–78.

REFERENCES

1. Gureeva M.A., Kudzh O.V. The concept and features of the agreement on participation in shared construction. *IN SITU*, 2015, no. 4, pp. 94–99. (In Russ.).

2. Kazantseva A.E. Legal nature of the agreement on participation in shared construction. *Vestnik Altaiskoi akademii ekonomiki i prava*, 2006, no. 10, pp. 69–72. (In Russ.).

3. Sklovsky K.I. Equity agreement in construction and the emergence of ownership of an object of shared construction. *Khozyaistvo i pravo*, 2008, no. 7, pp. 38–49. (In Russ.).

4. Sobolev D.A. On the «publicity» of the agreement for participation in shared construction. *Trudy SGA*, 2010, no. 6 (34), pp. 39–45. (In Russ.).
5. Verbina O.L. The rights of participants in shared housing construction in the Russian Federation: problems of implementation. *Pravovye voprosy nedvizhimosti*, 2014, no. 1, pp. 15–19. (In Russ.).
6. Kindeeva E.A. *Acquisition of real rights to newly created objects*, Cand. Diss. Thesis. Moscow, 2009. 22 p. (In Russ.).
7. Petrukhin M.V. *Problems of legal regulation of the agreement on participation in shared construction of real estate objects*, Cand. Diss. Thesis. Moscow, 2010. 24 p. (In Russ.).
8. Kharitoshin I.I. *Agreement for participation in shared construction: civil law issues of qualification and application*, Cand. Diss. Thesis. Moscow, 2009. 31 p. (In Russ.).
9. Maiboroda T.Yu. Share agreement in housing construction and other contractual obligations. *Vestnik Yuzhno-Ural'skogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Pravo*, 2006, iss. 13, pp. 279–285. (In Russ.).
10. Avakyan K.S. Protection of the rights of citizens involved in shared housing construction. *Severo-Kavkazskii yuridicheskii vestnik*, 2018, no. 2, pp. 92–98. (In Russ.).
11. Burtseva E.V. Changes in legislation in the field of shared construction: pros and cons, in: *Aktual'nye problemy pravovogo, sotsial'nogo i politicheskogo razvitiya Rossii*, proceedings of 10th International scientific and practical conference of students, undergraduates, postgraduates, Saratov, Saratovskii istochnik Publ., 2017, pp. 42–44. (In Russ.).
12. Binkovskaya A.A. Is an agreement on participation in shared construction a public agreement or an accession agreement? *Nauka i obrazovanie: khozyaistvo i ekonomika; predprinimatel'stvo; pravo i upravlenie*, 2013, no. 10, pp. 75–80. (In Russ.).
13. Mochalova T.V. Equity participation agreement in construction and a construction contract: a comparative legal aspect. *Yuridicheskii mir*, 2008, no. 10, pp. 38–41. (In Russ.).
14. Soloviev D.S. Equity agreement in construction and agreement on joint activities (simple partnership): problems of general and different in theory and judicial practice. *Arbitrazhyi i grazhdanskii protsess*, 2007, no. 7, pp. 43–45. (In Russ.).
15. Kobylkova T.A. Ambiguity of concepts in the field of shared construction as a problem of management and control. *Studencheskii nauchnyi zurnal*, 2018, no. 10 (30), pp. 41–43. (In Russ.).
16. Kurova N.N., Tarakanov P.V. Agreement for Participation in Equity Construction of Real Estate Objects: Actual Issues. *Nauchnye vedomosti Belgorodskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Filosofiya. Sotsiologiya. Pravo*, 2016, no. 10 (231), pp. 120–126. (In Russ.).
17. Gukasov E.G. On the qualification of an equity participation agreement in shared construction, in: *Nauchnoe soobshchestvo studentov. Mezhdistsiplinarnye issledovaniya*, electronic collection of articles on the proceedings of 43rd student International scientific and practical conference, vol. 8 (43), Novosibirsk, SibAK Publ., 2018, pp. 478–482, available at: [https://sibac.info/archive/meghdis/8\(43\).pdf](https://sibac.info/archive/meghdis/8(43).pdf). (In Russ.).
18. Akchulpanova E.Kh. *Legal regulation of the agreement on participation in shared construction*, Cand. Diss. Thesis. Kazan, 2006. 34 p. (In Russ.).
19. Bunina N. The object of shared construction: legal problems of defining the concept. *Yurist*, 2007, no. 6, pp. 42–45. (In Russ.).
20. Gorbachev S.G. Legal nature of the agreement on participation in shared construction of real estate objects and its place among other types of agreements. *Yurist*, 2008, no. 4, pp. 17–23. (In Russ.).
21. Gushchin V.Z. Some aspects of civil liability. *Sovremennoe pravo*, 2008, no. 11, pp. 17–25. (In Russ.).
22. Dikun A.V. *Agreement for participation in shared construction: problems of theory and law enforcement practice*, Cand. Diss. Rostov-on-Don, 2011. 214 p. (In Russ.).
23. Ershov O.G. On the emergence of the right of public ownership of residential premises as objects of shared construction. *Pravo i ekonomika*, 2008, no. 3, pp. 26–29. (In Russ.).
24. Vagina O.S. Some features of the subjective composition of legal relations in the sphere of participation in shared construction. *Vestnik Permskogo universiteta*, 2011, no. 1, pp. 82–87. (In Russ.).
25. Danilov V.V. Scope of application of the construction contract, in: *Pravo: sovremennye tendentsii*, proceedings of international scientific conference, Ufa, 2012, pp. 56–65. (In Russ.).

26. Lepekhin I.A. Legal nature of the agreement on participation in shared construction. *Yurist*, 2013, no. 2, pp. 7–11. (In Russ.).
27. Sobolev D.A. Correlation between the shared construction agreement and related agreements. *Pravo i politika*, 2010, no. 7, pp. 1338–1342. (In Russ.).
28. Melnik V.V. Equity participation agreements in construction. *Vestnik Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossiiskoi Federatsii*, 2014, no. 2, pp. 180–194. (In Russ.).
29. Romanets Y. How to qualify equity participation agreements in construction? *Ekonomika i pravo*, 2010, no. 3, pp. 74–78. (In Russ.).

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ

Колиева Ангелина Эдуардовна – кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры земельного, трудового и экологического права
Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина
350044, Россия, г. Краснодар, ул. Калинина, 13
E-mail: angelkolieva@mail.ru
ORCID: 0000-0003-3328-1016
SPIN-код РИНЦ: 9927-3235; AuthorID: 544211

Хачиев Георгий Георгиевич – кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин
Международная академия бизнеса и управления
129594, Россия, г. Москва, 5-й проезд Марьиной Рощи, 15а
E-mail: geor77@mail.ru
ORCID: 0000-0002-2322-1725
SPIN-код РИНЦ: 8207-8254; AuthorID: 1131800

Конова Фатима Руслановна – кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского и административного судопроизводства
Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)
123001, Россия, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, 9
E-mail: Fk-82@mail.ru
ORCID: 0000-0001-5081-1459
SPIN-код РИНЦ: 6239-7590; AuthorID: 526246

БИБЛИОГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ СТАТЬИ

Колиева А.Э. Понятие и содержание договора долевого строительства и его правовая характеристика / А.Э. Колиева, Г.Г. Хачиев, Ф.Р. Конова // *Правоприменение*. – 2022. – Т. 6, № 3. – С. 252–261. – DOI: 10.52468/2542-1514.2022.6(3).252-261.

INFORMATION ABOUT AUTHORS

Angelina E. Kolieva – PhD in Law, Associate Professor; Associate Professor, Department of Land, Labour and Environmental Law
Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilin
13, Kalinina ul., Krasnodar, 350044, Russia
E-mail: angelkolieva@mail.ru
ORCID: 0000-0003-3328-1016
RSCI SPIN code: 9927-3235; AuthorID: 544211

Georgy G. Khachiev – PhD in Law, Associate Professor, Department of Civil Law Disciplines
International Academy of Business and Management
15a, 5-i proezd Mar'inoi Roshchi, Moscow, 129594, Russia
E-mail: geor77@mail.ru
ORCID: 0000-0002-2322-1725
RSCI SPIN code: 8207-8254; AuthorID: 1131800

Fatima R. Konova – PhD in Law, Associate Professor; Associate Professor, Department of Civil and Administrative Procedure
Kutafin Moscow State Law University (MSAL)
9, Sadovaya-Kudrinskaya ul., Moscow, 123001, Russia
E-mail: Fk-82@mail.ru
ORCID: 0000-0001-5081-1459
RSCI SPIN code: 6239-7590; AuthorID: 526246

BIBLIOGRAPHIC DESCRIPTION

Kolieva A.E., Khachiev G.G., Konova F.R. The concept and content of the contract of participation in shared construction and its legal characteristics. *Pravoprime-nenie = Law Enforcement Review*, 2022, vol. 6, no. 3, pp. 252–261. DOI: 10.52468/2542-1514.2022.6(3).252-261. (In Russ.).