

Договорное регулирование участия в долевом строительстве в структуре девелоперской деятельности

Аннотация. На сегодняшний день строительство стало одной из самых востребованных и быстро развивающихся сфер экономики. Наибольшее количество строительных работ в рамках проектной деятельности реализуется в г. Москве. Договорное регулирование участия в долевом строительстве в структуре девелоперской деятельности можно твердо назвать не только актуальным, но и проблемным вопросом, достойным глубокого научного изучения и практического обоснования.

В статье определено договорное регулирование участия в долевом строительстве в структуре девелоперской деятельности на основе применения норм гражданского, предпринимательского и корпоративного права. Автор обосновывает значимость именно договорного регулирования на основе применения вышеуказанных отношений как дополнительного правового механизма регламентации девелоперских отношений. Сформулированы некоторые выводы и отдельные предложения по реформированию российского законодательства.

Ключевые слова: договор, строительство, договорное регулирование, участие в долевом строительстве, девелоперская деятельность, застройщик, договор подряда, неустойка.



**Анатолий Николаевич
ЛЕВУШКИН,**

профессор кафедры
предпринимательского и
корпоративного права
Университет имени
О.Е. Кутафина» (МГЮА),
доктор юридических наук,
профессор
lewuskin@mail.ru
125993, Россия, г. Москва,
ул. Садовая-Кудринская, д. 9

DOI: 10.17803/2311-5998.2022.100.12.091-100

Anatoly N. LEVUSHKIN,

Professor of the Entrepreneurial and Corporate Law Department
of the Kutafin Moscow State Law University (MSAL),

Dr. Sci. (Law), Professor

lewuskin@mail.ru

9, ul. Sadovaya-Kudrinskaya, Moscow, Russia, 125993

Contractual regulation of participation in shared-equity construction in the structure of development activities

Abstract . To date, construction has become one of the most popular and rapidly developing areas of the economy. The largest number of construction works within the framework of project activities is carried out in Moscow. Contractual regulation of participation in shared-equity construction in the structure of development activities can be firmly called not only relevant, but also a problematic issue worthy of deep scientific study and practical justification.

© А. Н. Левушкин, 2022

The article defines the contractual regulation of participation in shared-equity construction in the structure of development activities based on the application of the norms of civil, business and corporate law, the author substantiates the importance of contractual regulation based on the application of the above relations as an additional legal mechanism for regulating development relations, some conclusions and individual proposals for reforming legislation are formulated.

Keywords: contract, construction, contractual regulation, participation in shared construction, development activity, developer, contract agreement, penalty.

В настоящее время строительство стало одной из самых востребованных и быстро развивающихся сфер девелоперской деятельности в экономических отношениях. В доктрине предпринимательского права обоснованно определено, что наиболее важным для создания законодательной основы инновационного прогресса является тот факт, что при реализации планов по указанным направлениям сегодня применяются платформенные решения¹. Действительно, «глобализация цифровых систем современного общества неминуемо влияет на экономическую и правовую системы»². Это в полной мере следует отнести и к договорным правоотношениям участия в долевом строительстве в структуре девелоперской деятельности как экономической основы строительства объектов в нашей стране.

На сегодняшний день рекордсменом по застройке является, безусловно, город Москва. По официальной статистике ежегодно увеличивается ввод в эксплуатацию жилых помещений, в частности, объем ввода жилья в эксплуатацию в России за первое полугодие 2022 г. составил 50 млн кв. м — на 38 % больше, чем годом ранее³.

В литературе небезосновательно определено, что девелопмент является специфической деятельностью, наделенной особым содержанием, выходящим за рамки деятельности застройщика, используется в целях оптимального структурирования отношений участников инвестиционно-строительного проекта и эффективной его реализации⁴.

Полагаем, что немаловажное значение в структуре девелоперской деятельности имеет именно договор участия в долевом строительстве — особая договорная конструкция организации девелопмента как сферы предпринимательской деятельности. Правоотношения по участию в долевом строительстве определены

¹ Алтухов А. В., Ершова И. В., Кашкин С. Ю. Платформенное право как драйвер развития инноваций // Предпринимательское право. 2020. № 4. С. 18.

² Левушкин А. Н., Тюлин А. В. Деерфак и системы искусственного интеллекта в парадигме развития цифрового права // Юрист. 2021. № 11. С. 21.

³ Росстат: объем строительных работ в I квартале 2022 года вырос на 4,5 % // Date Views. 15.07.2022. URL: www.erzrf.ru/news/.

⁴ Чумаченко И., Дружинина К. Девелопмент недвижимости: сущность и перспективы правового регулирования // ЭЖ-Юрист. 2017. № 41. С. 10.

Федеральным законом 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»⁵ (далее — Закон № 214-ФЗ). До его введения в действие в нашей стране отсутствовало регулирование вышеназванных экономических отношений, связанных с привлечением денежных средств в долевое строительство.

Итак, в настоящее время правоотношения долевого строительства определены Законом № 214-ФЗ, следовательно, абсолютное большинство застройщиков должно работать в соответствии с ним — в этом проявляется их добросовестность как субъектов девелоперских экономических правоотношений. Полагаем, что именно добросовестность застройщика влияет на выбор потенциального участника долевого строительства со стороны заказчика (потребителя).

Так, по официальным данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее — Росреестр), размещенным на официальном сайте, общее количество договоров долевого участия (ДДУ), зарегистрированных Росреестром за 2021 г., в целом по России составило 898,6 тыс., что на 17 % больше, чем в 2020 г. Что касается статистики по Москве, то с января по май 2022 г.⁶ Управление Росреестра по Москве зарегистрировало 55 215 ДДУ, включая жилой и нежилой фонды, что на 1 % больше аналогичного рекордного периода 2021 г. и на 65 % больше показателя 2020 г.⁷

В настоящее время вполне объяснимо, что российское законодательство об участии в долевом строительстве продолжает претерпевать определенные изменения, которые направлены на усиление защиты граждан вследствие ужесточения предъявляемых к застройщику требований в условиях усложнения экономических связей и кризисного социально-экономического развития общества и сферы предпринимательства.

Так, например, с 01.07.2018 вступили в силу изменения, внесенные в Закон № 214-ФЗ. Ключевым моментом стал обязательный переход на эскроу-счета для привлечения средств дольщиков. Таким образом, была введена новая модель работы застройщиков — проектное финансирование, что абсолютно оправданно. В силу того, что до ввода строящегося объекта недвижимости в эксплуатацию денежные средства дольщиков должны храниться на специализированных счетах-эскроу, открытых в банках с соответствующей аккредитацией, застройщики

⁵ Федеральный закон 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» (ред. 22.03.2022) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. I). Ст. 40.

⁶ Росреестр подвел результаты статистики по сделкам с ипотекой, ДДУ и на вторичном рынке за 2021 год // Date Views. 10.07.2022. URL: www.rosreestr.gov.ru/press/archive/rosreestr-podvyel-rezultaty-statistiki-po-sdelkam-s-ipotekoy-ddu-i-na-vtorichnom-rynke-za-2021-god/.

⁷ Столичный Росреестр: почти треть ДДУ с начала года оформлены в апреле // Date Views. 15.02.2021. URL: www.rosreestr.gov.ru/site/press/news/stolichnyy-rosreestr-pochti-tret-ddu-s-nachala-goda-oformleny-v-aprele/.



должны использовать для строительства заемные или собственные средства, денежные же средства заказчиков будут гарантированно защищены.

Кроме того, с 01.03.2022 Федеральным законом от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» был расширен перечень объектов долевого строительства, а именно добавлен индивидуальный жилой дом в границах территории малоэтажного жилого комплекса. Таким образом, действие Закона № 214-ФЗ распространено в рамках реализации девелоперских проектов и на строительство индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса в случае привлечения для строительства таких домов денежных средств граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве (ч. 2.1-1 Закона № 214-ФЗ).

Обратим внимание, что российское законодательство в сфере девелоперских проектов на основе заключения и исполнения договоров долевого участия в строительстве менялось относительно много раз, однако не было достигнуто единого мнения в части всех вариантов реализации данного многоаспектного правового явления⁸.

Как справедливо определено в литературе, «на начальном этапе реализации девелоперского проекта итоговый результат чаще всего достоверно непредсказуем»⁹, что указывает на алеаторный характер складывающихся правоотношений. Действительно, в последние годы рискованный аспект предпринимательской деятельности преобладает. В науке предпринимательского права обоснованно определено, что при разработке санкционной комплаенс-стратегии компания ориентируется на соответствующие правовые решения государства¹⁰.

Это весьма характерно для договорного регулирования участия в долевом строительстве в структуре девелоперских правоотношений. Еще раз обратим внимание, что правовое регулирование отношений по участию граждан в долевом строительстве осуществляется в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

В части 1 ст. 4 Закона № 214-ФЗ дается легальное определение договора долевого участия в долевом строительстве, согласно которому «по договору участия в долевом строительстве (далее также — договор) 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».

⁸ Левушкин А. Н. Правовое и договорное обеспечение баланса интересов граждан, предпринимателей и публично-правовых образований в правоотношениях андеррайтинга // Журнал предпринимательского и корпоративного права. 2022. № 3. С. 20.

⁹ Орлов И. Ю. Основные факторы, влияющие на стоимость девелоперского проекта // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 4. С. 101.

¹⁰ Ершова И. В., Енькова Е. Е. Санкционный комплаенс, или Внутрифирменное управление рисками от рестрикций // Актуальные проблемы российского права. 2022. № 8. С. 97.

Отметим, что на протяжении всей истории развития долевого строительства в правовой науке возникали споры о правовой природе ДДУ. М. И. Кулагин, например, отмечал, что ДДУ относится к договорам, которые сочетают в себе элементы двух или более известных видов договоров¹¹. До вступления в силу Закона № 214-ФЗ в судебной практике и в литературе существовали различные мнения по поводу квалификации договора долевого участия. Так, ряд ученых относили ДДУ к договору простого товарищества¹², другие считали, что это две разные по своей природе сделки, так как стороны по ДДУ не вносят вклады, как в договоре простого товарищества¹³.

Также некоторые авторы отождествляли ДДУ с договором подряда¹⁴, другие, напротив, утверждали, что ДДУ «не может признаваться договором строительного подряда»¹⁵. Необходимо отметить, что по своей правовой природе данные виды договоров имеют существенные различия.

Договорное регулирование участия в долевом строительстве в структуре девелоперской деятельности предоставляет девелоперу полномочие заключать договоры, осуществлять приемку работ, производить расчеты по договорам подряда, совершать от имени заказчика работ в пределах компетенции действия, необходимые для реализации программы строительства. Исходя из такого содержания правоотношений в сфере девелопмента, полагаем, что девелопмент по правовой природе имеет инвестиционную направленность. Отдельно подчеркнем, что инвестиционная политика в рамках договорного регулирования участия в долевом строительстве в структуре девелоперской деятельности способствует развитию не только экономики в целом, но и ее отдельных отраслей, хозяйствующих субъектов¹⁶.

Важно отметить, что, несмотря на введение Закона № 214-ФЗ, до 2018 г. одной из используемых схем долевого строительства были договоры ЖСК. Однако на

¹¹ Кулагин М. И. Избранные труды. М., 1997. С. 259.

¹² Павлодский Е. П. Правовая природа инвестиционного контракта // Право и экономика. 2000. № 9. С. 74 ; Родионова А. П., Шмакова С. В. Договор долевого участия в строительстве: юридическая классификация, налогообложение и учет // Бухгалтерский бюллетень. 2003. № 3. С. 15.

¹³ Петрухин М. В. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости : автореф. ... дис. канд. юрид. наук : 12.00.03. М., 2011. С. 14.

¹⁴ Есеева О. А. Правовые основания защиты прав граждан — участников долевого строительства жилья // Актуальные проблемы права в современной России : сб. науч. статей. Вып. 4. М. : Готика, 2007. С. 102—103 ; Майборода Т. Ю. Договор долевого участия в строительстве жилья : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Екатеринбург, 2007. С. 7 ; Макарова О. А. Применение Закона о защите прав потребителей в сфере долевого строительства // Ленинградский юридический журнал. 2006. № 2. С. 113 ; Резцова Е. В. Правовая природа договора долевого участия в жилищном строительстве : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. М., 2006. С. 42—44.

¹⁵ Фокин С. Договор долевого участия в строительстве // Закон. 2003. № 6. С. 124.

¹⁶ Левушкин А. Н. Обеспечение баланса интересов граждан, предпринимателей и публично-правовых образований как участников инвестиционных правоотношений на рынке ценных бумаг // Юрист. 2022. № 6. С. 30.



практике они так и не получили массового распространения в правоприменительной деятельности. С введением поправок в Закон № 214-ФЗ в 2018 г. денежные средства граждан стало запрещено привлекать по любым видам договоров, кроме ДДУ. Таким образом, ЖСК фактически оказался под запретом за исключением случаев, прямо указанных в законе.

Федеральным законом от 25.12.2018 № 478-ФЗ о внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»¹⁷ было установлено, что с 25.09.2019 ЖСК, осуществляющие строительство жилых домов, должны быть зарегистрированы на портале «Наш дом.рф» и на постоянной основе размещать данные о кооперативе, о его членах, за счет которых осуществляется строительство, а также о домах, которые строят в Единой информационной системе жилищного строительства (далее — ЕИСЖС). Контроль за размещением данной информации должны осуществлять уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ, на территории которых такие кооперативы осуществляют строительство домов.

Как справедливо указано в науке, управленческая модель бизнеса в Европе включила в себя отраслевые и культурные особенности, которые обычно не разделялись¹⁸. Действительно, бизнес — целая «вселенная» со своими правилами и законами. Зачастую его организация диктует жесткие условия, и предприниматель в условиях стресса неразумно подходит к решению задач, устанавливая перед собой ошибочные цели¹⁹.

И здесь обратим внимание на существующий пробел в российском законодательстве — отсутствие в Законе № 214-ФЗ определения одной из значимых сторон договора участия в долевом строительстве — категории «участник долевого строительства». В связи с этим для восполнения существенного пробела и придания правовой определенности предлагается раскрыть данное понятие в Законе № 214-ФЗ следующим образом: это физическое, юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, имеющие намерение приобрести в собственность жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости по договору участия в долевом строительстве, а также долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Обратим внимание на то обстоятельство в сфере реализации девелоперских проектов, что при долевом участии в строительстве отношения участника

¹⁷ Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации” и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 30.12.2021) // СЗ РФ. 2018. № 53 (ч. I). Ст. 8404.

¹⁸ См. подробнее: *Ершова И. В., Енькова Е. Е., Лаптев В. А.* Корпоративная социальная ответственность в системе координат устойчивого развития // *Предпринимательское право*. 2022. № 2. С. 28.

¹⁹ *Vlasov A. A., Levushkin A. N., Rakhmatullin T. E., Rakhmatullina L. E.* (2019) State property rights protection outside the territory of the Russian Federation. 2019. *Opcion*, No. 19. Vol. 35. P. 730.

с застройщиком возникают на основании заключенного договора, а в жилищно-строительном кооперативе — на основании членства. Вложив средства в кооперативное строительство, пайщик не имеет права переуступить свою долю в отличие от участника долевого строительства²⁰.

Реализация договорной модели долевого участия осуществляется субъектами крупного, малого и среднего бизнес-девелопмента. В науке предпринимательского права справедливо указано, что малое и среднее предпринимательство относится к такому многоаспектному явлению, которое способно оказать влияние на все сферы жизни общества²¹.

Немаловажными в структуре организации договорных связей девелоперской деятельности на основе применения норм гражданского, предпринимательского и корпоративного законодательства являются передача прав на объект недвижимости по акту приемки-передачи и досудебное урегулирование возможного спора. Поэтому, как представляется, весьма целесообразно предусмотреть введение в Закон № 214-ФЗ обязательного досудебного порядка решения разногласий, так как он, конечно, снизит нагрузку на суды, а также может быть полезен для самих участников долевого строительства в качестве сбора доказательной базы для возможного последующего судебного разбирательства. Однако в такой ситуации может возникнуть нарушение баланса интересов сторон, так как граждане лишаются возможности самостоятельно определять способы защиты своих прав, а их переговорная позиция ослабляется.

Для производства работ по строительству любых объектов используются строительные материалы, которые обладают определенными качественными характеристиками. Однако эти характеристики могут не соответствовать тем или иным работам или же быть бракованными. Если у заказчика строительства могут возникать сомнения относительно использованных подрядчиком или исполнителем в процессе строительства материалов, он вправе инициировать проведение экспертизы, чтобы убедиться в качестве материалов. Одним из самых знаковых в вопросе качества строительных материалов является определение Верховного Суда РФ от 13.02.2018 № 31-КГ17-11. Отметим, что отсутствие четких критериев существенности недостатков приводит к тому, что данный вопрос решается судом самостоятельно исходя из конкретных обстоятельств дела, что вызывает противоречия в судебной практике.

Важно отметить, что весьма актуальным является вопрос необходимости членства застройщика в саморегулируемой организации (далее — СРО). Так, зачастую требование иметь членство в СРО для осуществления строительных работ относится к подрядчикам. Однако в некоторых случаях оно может понадобиться и для застройщика как субъекта девелоперских правоотношений.

²⁰ Определение Арбитражного суда г. Севастополя от 03.12.2015 по делу № А84-1667/2015 // URL: mnt/data/arbsud_old/arbsud/arbsud463.nsr.xml.

²¹ Ершова И. В., Тарасенко О. А. Малое и среднее предпринимательство: трансформация российской системы кредитования и микрофинансирования // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2018. № 1. С. 99—124.



Согласно ч. 1 ст. 55.8 Градостроительного кодекса РФ²² (далее — ГрК РФ), если застройщик на основании договоров выполняет работы по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, т.е. на него возложены функции технического заказчика, ему необходимо являться членом СРО (п. 22 ст. 1 ГрК РФ, письмо Минстроя России № 26526-ОС/02).

Следовательно, если застройщик напрямую от своего имени заключает договоры с генподрядчиком и проектной организацией, т.е. является одновременно и техническим заказчиком, он должен иметь членство в СРО. Это подтверждается и судебной практикой²³. Если же указанные функции для застройщика договорами не установлены, членство в СРО ему не требуется. В таком случае техническим заказчиком выступает не застройщик, а другое юридическое лицо, уполномоченное им, также от его имени заключает договоры с генподрядчиком и проектировщиками. Данное юридическое лицо должно являться членом СРО.

Вопрос качества построенных домов традиционно занимает особое место в судебно-арбитражной практике в правоотношениях по строительству. Таким образом, на законодательном уровне создана система контроля качества строительных работ в системе девелоперских правоотношений на разных этапах: проведения изыскательных работ, подготовки исходно-разрешительной документации, проектирования, производства работ. Но, несмотря на это, в силу несовершенства нормативно-технического регулирования, желания застройщика максимально снизить расходы и других причин качество построенных объектов зачастую ухудшается. Закон № 214-ФЗ устанавливает обязанность застройщика передать дольщику объект, качество которого соответствует ДДУ, а также всем обязательным требованиям закона.

Государство ввело независимого профессионального участника строительства и субъекта девелоперских правоотношений — экспертное учреждение, которое выступит независимым экспертом при спорах, связанных с качеством строительных материалов и качеством строительства в рамках реализации девелоперского проекта в целом.

Обратим отдельно внимание на то обстоятельство, что, если застройщик как субъект девелоперских правоотношений от своего имени заключает договоры с генподрядчиком и проектировщиками, а технический заказчик выполняет для него функции технического контроля и надзора по отдельному договору, для застройщика есть риск признания необходимости членства в СРО, так как можно прийти к выводу, что он самостоятельно выполняет часть функций технического заказчика.

Так, в постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 24.10.2019 № Ф08-9793/2019 по делу № А53-5682/2019 суд счел доказанным фактическое осуществление предпринимателем функций технического заказчика и, соответственно, необходимость иметь членство в СРО в связи с заключением

²² Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 14.07.2022) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. I). Ст. 16.

²³ Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 17.11.2020 № Ф09-6174/20 по делу № А76-51461/2019 // СПС «КонсультантПлюс».

предпринимателем договоров генерального подряда, авторского надзора и строительного контроля с организациями, имеющими членство в СРО.

Сформулируем основные выводы по итогам определения сущностных особенностей договорного регулирования участия в долевом строительстве в структуре девелоперской деятельности.

1. Считаем необходимым с целью эффективного контроля качества построенных объектов и снижения нагрузки на судебную систему введение отраслевого нормативного регулирования стандартов качественного жилья, в котором также будут установлены критерии существенности недостатков объектов долевого строительства, что, безусловно, повысит стабильность и организованность девелоперских правоотношений.

2. Полагаем, что подписание дольщиком акта приемки квартиры и досудебное урегулирование (процедура медиации в сфере девелоперской деятельности) является очень важным этапом и правовым средством в споре с застройщиком по качеству строительных и отделочных работ. Предложено предусмотреть введение в Закон № 214-ФЗ обязательного досудебного порядка решения разногласий (споров), так как это снизит нагрузку на суды, а также может быть полезно для самих участников долевого строительства в качестве сбора доказательной базы для возможного судебного разрешения спора.

3. Обосновано, что для эффективного контроля качества построенных объектов и снижения нагрузки на судебную систему необходимо введение отраслевого нормативного регулирования стандартов качественного жилья, в котором также будут установлены критерии существенности недостатков объектов долевого строительства в сегменте девелоперской деятельности.

4. Таким образом, ДДУ является относительно новым самостоятельным видом предпринимательского договора, направленным на реализацию экономико-бытовых целей. Для договорного регулирования участия в долевом строительстве в структуре девелоперской деятельности в контексте соотношения со смежными формами экономической деятельности и договорными конструкциями характерны: специфика области его применения, цели заключения, особый субъектный состав, индивидуальность предмета договора и иные обязательные элементы и признаки.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Алтухов А. В., Ершова И. В., Кашкин С. Ю. Платформенное право как драйвер развития инноваций // Предпринимательское право. — 2020. — № 4. — С. 17—24.
2. Евсеева О. А. Правовые основания защиты прав граждан — участников долевого строительства жилья // Актуальные проблемы права в современной России : сб. науч. статей. — Вып. 4. — М. : Готика, 2007. — С. 102—104.
3. Ершова И. В., Енькова Е. Е. Санкционный комплаенс, или Внутрифирменное управление рисками от рестрикций // Актуальные проблемы российского права. — 2022. — № 8. — С. 93—103.



4. *Ершова И. В., Енькова Е. Е., Лаптев В. А.* Корпоративная социальная ответственность в системе координат устойчивого развития // Предпринимательское право. — 2022. — № 2. — С. 25—35.
5. *Ершова И. В., Тарасенко О. А.* Малое и среднее предпринимательство: трансформация российской системы кредитования и микрофинансирования // Вестник Пермского университета. — Юридические науки. — 2018. — № 1. — С. 99—124.
6. *Кулагин М. И.* Избранные труды. — М. : Статут, 1997. — 329 с.
7. *Левушкин А. Н.* Обеспечение баланса интересов граждан, предпринимателей и публично-правовых образований как участников инвестиционных правоотношений на рынке ценных бумаг // Юрист. — 2022. — № 6. — С. 29—36.
8. *Левушкин А. Н.* Правовое и договорное обеспечение баланса интересов граждан, предпринимателей и публично-правовых образований в правоотношениях андеррайтинга // Журнал предпринимательского и корпоративного права. — 2022. — № 3. — С. 17—21.
9. *Левушкин А. Н., Тюлин А. В.* Deepfake и системы искусственного интеллекта в парадигме развития цифрового права // Юрист. — 2021. — № 11. — С. 19—24.
10. *Майборода Т. Ю.* Договор долевого участия в строительстве жилья : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. — Екатеринбург, 2007. — 29 с.
11. *Макарова О. А.* Применение Закона о защите прав потребителей в сфере долевого строительства // Ленинградский юридический журнал. — 2006. — № 2. — С. 111—119.
12. *Орлов И. Ю.* Основные факторы, влияющие на стоимость девелоперского проекта // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2016. — № 4. — С. 99—108.
13. *Павлодский Е. П.* Правовая природа инвестиционного контракта // Право и экономика. — 2000. — № 9. — С. 73—74.
14. *Петрухин М. В.* Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости : автореф. ... дис. канд. юрид. наук : 12.00.03. — М., 2011. — 34 с.
15. *Резцова Е. В.* Правовая природа договора долевого участия в жилищном строительстве : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. — М., 2006. — 172 с.
16. *Родионова А. П., Шмакова С. В.* Договор долевого участия в строительстве: юридическая классификация, налогообложение и учет // Бухгалтерский бюллетень. — 2003. — № 3. — С. 15—22.
17. *Фокин С.* Договор долевого участия в строительстве // Закон. — 2003. — № 6. — С. 118—124.
18. *Чумаченко И., Дружинина К.* Девелопмент недвижимости: сущность и перспективы правового регулирования // ЭЖ-Юрист. — 2017. — № 41.
19. *Vlasov A. A., Levushkin A. N., Rakhmatullin T. E., Rakhmatullina L. E.* State property rights protection outside the territory of the Russian Federation. — 2019. — Option, No. 19. — Vol. 35.