



Научная статья

УДК 343.9.01

<https://doi.org/10.24412/2073-0454-2023-5-240-247>

EDN: <https://elibrary.ru/vudxen>

НИОН: 2003-0059-5/23-814

MOSURED: 77/27-003-2023-05-013

Этапы формирования и новации гражданского законодательства, регулирующего отношения в рамках договора участия в долевом строительстве

Ольга Григорьевна Яткевич¹, Виктория Евгеньевна Хазова², Татьяна Артуровна Биткина³

^{1,3} Санкт-Петербургский институт (филиал) Всероссийского государственного университета юстиции (РПА Минюста России), Санкт-Петербург, Россия

² Институт национальной безопасности и права Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, Москва, Россия

¹ olgayatkevich@yandex.ru

² x.victoria@yandex.ru

³ tanyaarturovna69@yandex.ru

Аннотация. Рассматривается развитие и новации национального законодательства, направленного на урегулирование отношений сторон в рамках договора долевого участия в строительстве. Анализируются права дольщика как слабо защищенной стороны договора долевого участия в строительстве и эффективность правовых норм, направленных на защиту правоотношений между дольщиком и застройщиком.

Ключевые слова: многоквартирный дом, участие в долевом строительстве, ДДУ, эскроу-счета, Фонд защиты прав дольщиков, развитие законодательства

Для цитирования: Яткевич О. Г., Хазова В. Е., Биткина Т. А. Этапы формирования и новации гражданского законодательства, регулирующего отношения в рамках договора участия в долевом строительстве // Вестник Московского университета МВД России. 2023. № 5. С. 240–247. <https://doi.org/10.24412/2073-0454-2023-5-240-247>. EDN: VUDXEN.

Original article

Stages of formation and innovation of the civil legislation regulating relations within the framework of the agreement of participation in sharing construction

Olga G. Yatkevich¹, Victoria E. Khazova², Tatiana A. Bitkina³

^{1,3} Saint-Petersburg Institute (branch) All-Russian State University of Justice, Saint-Petersburg, Russia

² Institute of National Security and Law of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, Moscow, Russia

¹ olgayatkevich@yandex.ru

² x.victoria@yandex.ru

³ tanyaarturovna69@yandex.ru

Abstract. The development and innovations of national legislation aimed at regulating the relations of the parties within the framework of a shared participation agreement in construction are considered. The rights of the shareholder as a weakly protected party to the contract of equity participation in construction and the developer are being analyzed.

Keywords: apartment house, participation in shared construction, DDU, escrow accounts, Fund for the Protection of Shareholders' Rights, development of legislation

For citation: Yatkevich O. G., Khazova V. E., Bitkina T. A. Stages of formation and innovation of the civil legislation regulating relations within the framework of the agreement of participation in sharing construction. Bulletin of the Moscow University of the Ministry of Internal Affairs of Russia. 2023;(5):240–247. (In Russ.). <https://doi.org/10.24412/2073-0454-2023-5-240-247>. EDN: VUDXEN.

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что в России одним из самых популярных способов решения жилищной проблемы до сих пор является возникновение у граждан прав собственности на объекты недвижимости через участие в строительстве.

© Яткевич О. Г., Хазова В. Е., Биткина Т. А., 2023



К началу развития долевого строительства привело два пути. Во-первых, развитие договора подряда и, во-вторых, развитие кооперативного строительства жилья. Именно пересечение этих направлений привело к возникновению в России отношений по долевному строительству объектов недвижимости.

Широкого развития российское отечественное законодательство в строительной сфере в дореволюционный период времени не получило. В условиях идейных изменений в государстве с 20-х гг. XX в. вытесняется строительный подрядный способ жилья хозяйственным, т. е. жилищное строительство осуществлялось для собственных нужд, собственными средствами. В данный период времени не было условий, содействующих формированию правовой базы в строительстве, посредством которой определялось бы положение инвестора, его отношения с заказчиками и подрядчиками [1].

Вместе с тем, в этом плане особняком стояли положения, которые регламентировали жилищное строительство в рамках жилищной кооперации. В качестве отличительной специфики регламентации жилищной кооперации, начиная с принятия постановления ЦИК СССР и СНК СССР от 19 августа 1924 г. «О жилищной кооперации» [2], где упорядочивались правовые отношения относительно жилищной кооперации, выступало то, что выплатив пай, члены кооперативных товариществ приобретали право только постоянного пользования жилым помещением, площадь которого находилась в зависимости от численности принадлежащих им паев, однако, вместе с тем, не могла быть более площади, которая причиталась пайщику и его семье, в соответствии с нормами, определенными исполнителем комитетом.

Начиная с 1930-х гг., появляются акты, регулирующие порядок использования финансовых ресурсов предприятий, и определяющие вероятных участников инвестиционных отношений (предприятий — дольщиков и заказчиков в лице местных Советов) [3]. Параллельно развиваются правовые отношения между местными Советами и предприятиями относительно вопросов финансирования жилищного строительства.

Данные отправные основы регламентации рассматриваемых правоотношений получили развитие в актах, установивших правовое положение единого заказчика — местного Совета, который имел функции в сфере объединения средств нескольких предприятий, организации строительства жилья [4].

С конца 60-х до начала 90-х гг. XX в. имело место правовое регулирование по областям социального функционирования строящихся объектов. Исходя из предназначения строящихся объектов, принимаются акты, которые регулировали особенности процесса объединения предприятиями средств и передачу данных средств единому заказчику в целях возведения объектов здравоохранения, общественного питания, предприятий местной промышленности и др. [5].

Также в данный период времени принимаются правовые акты, главной целью которых выступала детализация статуса единых заказчиков-застройщиков. В качестве результата законодательной регламентации отношений в строительной области было принятие Госстроем СССР постановления от 2 февраля 1988 г. № 16, где воплотились положения прежде принятых актов относительно заказчика — застройщика [6].

В качестве аналога современных правовых отношений по долевному строительству следует назвать объединения граждан в жилищно-строительные коллективы индивидуальных застройщиков, функционирующих при местных Советах в целях совместного строительства многоквартирных жилых домов. В основании этой формы участия в жилищном строительстве лежал принцип объединения взносов граждан в целях совместного жилищного строительства собственными силами на основе трудовой взаимопомощи многоквартирных жилых домов.

Особенного внимания заслуживают правовые акты, которые были приняты в период 90-х гг. XX в. Главным образом, речь ведется о Федеральном законе от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», Законе РСФСР от 26 июня 1991 г. № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» [7].

Полезность данных законодательных актов состоит и в том, что к подобным правовым отношениям стали применяться одинаковые категории и институты, (инвестиции, инвестор, заказчик), что оптимизировало правоприменительную деятельность в данной сфере. Законодателем впервые был подчеркнут договорной характер правовых отношений между участниками в рассматриваемой сфере. Однако, данные правовые акты не имели четкой дефиниции договоров, в рамках которых происходит привлечение денежных средств для строительства. По-прежнему в качестве основной проблемы высту-



пала нечеткость содержания правовых отношений между инвесторами и заказчиком.

На региональном уровне были предприняты попытки урегулировать вопросы относительно прав и обязанностей данных отношений. Так, к примеру, постановлением Правительства Москвы от 14 марта 1995 г. было утверждено Положение «О заключении инвестиционных контрактов на реконструкцию (модернизацию) предприятий потребительского рынка услуг», в котором регламентировались взаимоотношения доверенного лица и города Москвы в рамках инвестиционного проекта [8].

Таким образом, в начале 90-х гг. XX в. кооперативное жилищное строительство большого размаха не имело, а договоры строительства жилья квалифицировались по-разному, что образовало юридическую неясность в правовых отношениях между субъектами строительства жилья, не содействовало защите прав граждан, вкладывающих денежные средства в жилищное строительство.

Сегодняшний этап законодательного развития долевого строительства ознаменовался принятием основополагающих правовых актов, серьезно изменивших регламентацию рассматриваемой сферы.

Началом законодательной регламентации правовых отношений относительно долевого строительства необходимо считать Закон о долевом строительстве 2004 г. [9]. В указанном нормативно-правовом акте особое внимание уделяется особенностям правовых отношений относительно привлечения денежных средств граждан для строительства жилья: форме и содержанию, особенностям передачи объекта жилищного строительства, исполнению соответствующих обязательств и ответственности сторон рассматриваемых правоотношений.

Кроме того, в соответствии с ч. 9 ст. 4 Закона № 214-ФЗ, если отношения возникают из договора, заключенного гражданином с целью приобретения в собственность жилого помещения для личных нужд, которые не связаны с осуществлением предпринимательства, используется Закон РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» [10].

Данные законы помогают защитить слабую сторону договора — граждан, денежные средства которых привлекаются для строительства жилья.

Также следует выделить нормы ГК РФ, с принятием которого утратили силу многие правовые акты в строительной сфере [11].

Анализ ситуации, складывающейся на протяжении последних нескольких лет в сфере правоотношений по долевому строительству, показывает, что главной проблемой здесь является обеспечение безопасности данного строительства для дольщика, слабая защищенность данной стороны договора участия в долевом строительстве и снижение уровня доверия населения к застройщикам. Российский законодатель предоставляет дольщику в случаях, когда становится очевидно, что в договорный срок строительный объект не будет ему передан, обратиться в судебные органы с иском о расторжении данного договора и о взыскании с застройщика уплаченной им цены по договору и процентов за пользование денежными средствами. Однако подобные судебные решения зачастую не исполняются, поскольку денег у застройщика к этому моменту нет, и взыскать с него нечего.

Таким образом, закон лишь декларирует права участника долевого строительства, однако воплощение их на практике очень затруднительно.

В связи с тем, что разрешение споров в рамках судопроизводства носит затяжной характер, проблема привлечения денежных средств граждан для строительства жилья не могла не достичь критической точки. О серьезности сложившейся ситуации говорит тот факт, что 3 июля 2017 г. в Государственной Думе Российской Федерации состоялись парламентские слушания, где, вместе с депутатами, участвовали также и граждане, пострадавшие от действий застройщиков, представители Центрального банка России, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. В ходе слушаний в качестве одного из путей решения накопившихся проблем называлось создание Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства. Эта надстройка позиционировалась как эффективный инструмент воздействия на застройщиков с целью обеспечения защиты граждан, инвестирующих свои средства в строительство жилья [12].

20 октября 2017 г. на основании Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» была создана публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан — участников долевого



строительства» [13]. Основная задача данной компании — повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан, денежные средства которых привлекаются для строительства жилья, а также недопущение появления новых обманутых дольщиков. Для этих целей формируется компенсационный фонд, куда застройщики должны перечислять 1,2 % от цены договора долевого участия, величина взноса может быть изменена, но не чаще одного раза в год.

В Фонде ведется учет поступивших взносов, а также осуществляется взаимодействие с федеральными исполнительными органами по кадастровому учету, госрегистрации прав и ведению Единого государственного реестра недвижимости. Основной функцией Фонда является возмещение участникам строительства вложенных средств в том случае, когда застройщик признан банкротом. Кроме того, на Фонде лежит обязанность по аккредитации арбитражных управляющих в делах о банкротстве.

Создание Фонда привело к тому, что застройщики, передающие на регистрацию договор о долевом участии после 20 октября 2017 г., больше не обязаны страховать свою ответственность и привлекать банки в качестве поручителей. Правоприменительная практика показала, что создание публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства», повлекшее за собой изменения в ряде федеральных законов, стало удачным и своевременным решением.

В июле 2018 г. в Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ были внесены кардинальные изменения, которые затронули вопросы защиты прав граждан, денежные средства которых привлекаются для строительства жилья. Целью преобразований стали постепенный отказ от долевого строительства и переход к проектному финансированию [14].

Первоначально предпринимались попытки создать систему гарантий прав граждан, денежные средства которых привлекаются для строительства жилья, путем организации специального фонда, предназначенного для защиты прав дольщиков. Однако уже в самом начале этого процесса учеными-правоведами высказывалось мнение, заключающееся в том, что законодателю необходимо обратить внимание на иные механизмы защиты прав граждан, денежные средства которых привлекаются для строительства жилья. Так, Е. Юлова в своей статье «Защита дольщиков или преграды для честных застройщиков?» указы-

вает, что чрезмерное регулирование деятельности застройщиков вредно для их нормальной хозяйственно-экономической деятельности, а потому следует обратить внимание на иные способы обеспечения прав граждан [15].

В силу данных изменений, в Федеральный закон от 30 февраля 2004 г. № 214-ФЗ привлечение застройщиком денежных средств участников долевого строительства стало осуществляться путем размещения их на счетах эскроу; создан новый способ обеспечения обязательств застройщика в виде компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений застройщиков; учреждена публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» и т. д. Однако, в научной среде эти изменения не встретили однозначно положительной оценки, начиная от полного неприятия данных нововведений, заканчивая отдельными замечаниями относительно вводимых правил.

Так, Е. Ю. Цуканова и А. В. Абрамова оценивают государственную политику в области участия физических и юридических лиц в строительстве недвижимости как полное упразднение института долевого строительства, которое может привести к негативным последствиям в виде недоступности жилья для многих категорий граждан и вытеснению с рынка небольших и средних застройщиков. Данные авторы предлагают отказаться от использования для привлечения к строительству средств населения счетов эскроу и совершенствовать в дальнейшем законодательство, регулирующее участие в долевом строительстве, путем развития Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства. Такой способ, по мнению указанных авторов, позволит привлечь в данную сферу больше инвестиций со стороны населения, снизит риски дольщиков потерять убытки [16].

У других авторов критику вызывают положения, в соответствии с которыми денежные средства дольщиков, поступающие на счета эскроу, блокируются до того момента, пока застройщик не исполнит свои обязательства по договорам участия в долевом строительстве в части постройки жилого дома и введения его в эксплуатацию. Лишь после этого банк-агент перечисляет их застройщику, либо направляет на оплату обязательств застройщика по кредитному договору, либо перечисляет их на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика [17].



Подробная информация об эскроу-счетах раскрывается в ст. 860.7 ГК РФ. В ней говорится об особенностях оформления договора, порядке его закрытия, особенностях перехода права управления деньгами, находящимися на счетном балансе [18].

Правоотношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включен новый субъект — уполномоченный банк, который должен быть создан в соответствии с законодательством РФ. Порядок создания, регистрации, деятельности банка регулируется Федеральным законом «О банках и банковской деятельности» [19]. Банк должен соответствовать критериям, которые утверждены постановлением Правительства РФ от 18 июня 2018 г. № 697. Тем самым, необходимость включения уполномоченного банка в качестве участника правоотношений, вытекающих из ФЗ № 214, сводится к тому, чтобы усилить контроль за действиями застройщика в области целевого использования денежных средств. Данная обязанность застройщика предусмотрена ст. 18 ФЗ № 214.

Следует отметить, что по итогам анализа состояния строительной отрасли страны, консультаций с региональными властями и крупнейшими строительными компаниями Правительство РФ пришло к выводу о необходимости корректировки правового механизма перехода в долевом строительстве жилья и иных объектов недвижимости на эскроу-счета. Итоговым документом стало постановление Правительства РФ от 22 апреля 2019 г. № 480 [20]. В этом подзаконном акте Правительство РФ установило критерии, при соответствии которым застройщики смогут с 1 июля 2019 г. по уже начатым проектам привлекать средства дольщиков без использования счетов эскроу: во-первых, степень готовности проекта строительства должна составлять не менее 30 %, во-вторых, дольщикам должно быть реализовано не менее 10 % общей площади жилых и нежилых помещений [21].

Таким образом, в настоящее время жилой дом возводится не на средства, привлеченные застройщиком от покупателей, а на собственные средства застройщика, либо на средства, полученные в кредит от банка.

Если при заключении договора участия в долевом строительстве, который прекращен по основаниям, предусмотренным в законодательстве, либо кредитного договора (договора займа), заключенного для

расчетов по такому договору участия в долевом строительстве, использовались средства (часть средств) материнского (семейного) капитала, уполномоченный банк на основании заявления гражданина — участника долевого строительства направляет в Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации и его территориальные органы предусмотренный Федеральным законом от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» запрос. Возврат средств (части средств) материнского (семейного) капитала, использованных на приобретение (строительство) жилого помещения по такому договору, осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей». Данный порядок является дополнительной гарантией граждан [22].

Все эти обстоятельства существенно влияют на безопасность приобретения жилья, поскольку теперь у граждан имеются гарантии того, что их дом будет построен, но, если этого по какой-то причине не произойдет, — банк будет обязан возратить им денежные средства, ранее уплаченные по договорам долевого участия. При этом в случае, если жилой дом возводится за счет средств, полученных застройщиком от банка, финансовые риски переносятся на кредитные организации, что представляется более справедливым, ведь последние являются субъектами предпринимательства. Граждане теперь несут меньший риск потерять свои вложения в жилье [23].

Таким образом, принятое законодательство в сфере долевого строительства внесло довольно большой вклад в разрешение проблемных вопросов правовой регламентации отношений по привлечению денежных средств граждан для жилищного строительства. Однако, как показывает практика, законодательство не решило всех накопившихся проблем и вызывает вопросы в практической деятельности, среди которых необходимо подчеркнуть защиту прав граждан, денежные средства которых привлекаются для строительства жилья.

Список источников

1. Дикун А. В. Договор участия в долевом строительстве: проблемы теории и правоприменительной практики: дисс. ... канд. юрид. наук. Ростов н/Д., 2011.



2. Постановление ЦИК СССР, СНК СССР от 19 августа 1924 г. «О жилищной кооперации» // СЗ СССР. 1924. № 5. Ст. 60.
3. Постановление СТО СССР от 2 декабря 1931 г. № 571 «О прибылях предприятий, входящих в объединения и тресты» // СЗ СССР. 1931. № 70. Ст. 471.
4. Постановление Совмина РСФСР от 10 августа 1967 г. № 600 «О порядке планирования централизованных капитальных вложений и утверждения титульных списков строек» // Свод законов РСФСР. 1988. Т. 6. С. 15.
5. Постановление ЦК КПСС, Совмина СССР от 26 августа 1967 г. № 822 «О мерах по дальнейшему развитию бытового обслуживания населения» // СП СССР. 1967. № 23. Ст. 160.
6. Постановление Госстроя СССР от 2 февраля 1988 г. № 16 «Об утверждении Положения о заказчике-застройщике (едином заказчике, дирекции строящегося предприятия) и техническом надзоре» // Бюллетень нормативных актов министерств и ведомств СССР. № 7. 1988.
7. Закон РСФСР от 26 июня 1991 г. № 1488-1 (ред. от 26.07.2017) «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 29. Ст. 1005.
8. Постановление Правительства Москвы от 14 марта 1995 г. № 221 «О реконструкции и модернизации предприятий потребительского рынка и услуг г. Москвы на основе инвестиционных контрактов» // Вестник Мэрии Москвы. 1995. № 7.
9. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 28 декабря 2022 г.) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. 2004. № 292.
10. Закон РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 (ред. от 5 декабря 2022 г.) «О защите прав потребителей» // Российская газета. 1996. № 8.
11. Гражданский кодекс Российской Федерации (ч. II) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 1 января 2022) // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
12. В Госдуме состоялись парламентские слушания на тему «Формирование эффективных законодательных механизмов защиты прав и законных интересов участников долевого строительства» // URL://<http://duma.gov.ru/news/13975/>
13. Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ (ред. от 28 декабря 2022 г.) «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. 2017. № 169.
14. Федеральный закон от 1 июля 2018 г. № 175-ФЗ (ред. от 30 декабря 2021 г.) «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» // Российская газета. 2018. № 145.
15. Юлова Е. Защита дольщиков или преграды для честных застройщиков? // ЭЖ-Юрист. 2016. № 39. С. 14–18.
16. Цуканова Е. Ю., Абрамова А. В. Реформа института долевого строительства в Российской Федерации: проблемы и пути развития законодательства // Ex iure. 2018. № 2. С. 36–41.
17. Исупова Л. В. Проблемы правового регулирования объектов долевого строительства // Академическая публицистика. 2019. № 3. С. 145–149.
18. Туманова Л. В., Эриашвили Н. Д., Щербачева Л. В. и др. Гражданский процесс. Практикум: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по направлению подготовки Юриспруденция. М., 2017.
19. Федеральный закон от 2 декабря 1990 г. № 395-1 (ред. от 29 декабря 2022 г.) «О банках и банковской деятельности» // Российская газета. 1996. № 27.
20. Постановление Правительства РФ от 22 апреля 2019 г. № 480 (ред. от 12 сентября 2019 г.) «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (проекта строительства) и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей // СПС «Гарант».
21. Яткевич О. Г., Хазова В. Е. Актуальные вопросы и особенности оказания адвокатами квалифицированной юридической помощи военнослужащим национальной гвардии Российской Федерации //



Международный журнал конституционного и государственного права. 2017. № 3. С. 89–93.

22. Хазова В. Е. Культурные ценности как объекты права собственности // Вестник Московского университета МВД России. 2006. № 4. С. 68–69.

23. Аникеева Т. М., Ахмедов Р. М., Горелик А. П. и др. Гражданское право. 7-е изд., перераб. и доп. М., 2023.

References

1. Dikun A. V. Contract of participation in shared construction: problems of theory and law enforcement practice: diss. ... cand. of legal sciences. Rostov on/D., 2011.

2. Resolution of the CEC of the USSR, CPC of the USSR of August 19, 1924 «On housing cooperation» // CL of the USSR. 1924. № 5. Art. 60.

3. Decree of the USSR STO of December 2, 1931, № 571 «On the profits of enterprises that are part of associations and trusts» // CL of the USSR. 1931. № 70. Art. 471.

4. Resolution of the Council of Ministers of the RSFSR of August 10, 1967, № 600 «On the order of planning centralized capital investments and approval of title lists of construction sites» // Vault of Laws of the RSFSR. 1988. Vol. 6. P. 15.

5. Resolution of the CPSU Central Committee, USSR Council of Ministers of August 26, 1967 № 822 «On measures for the further development of consumer services to the population» // CL of the USSR. 1967. № 23. Art. 160.

6. Resolution of the USSR State Construction Committee of February 2, 1988, № 16 «On Approval of the Regulations on the customer-developer (single customer, directorate of the enterprise under construction) and technical supervision» // Bulletin of normative acts of ministries and departments of the USSR. 1988. № 7.

7. Law of the RSFSR of June 26, 1991 № 1488-1 (ed. of 26.07.2017) «On investment activity in the RSFSR» // Vedomosti SND and VS RSFSR. 1991. № 29. Art. 1005.

8. Resolution of the Moscow City Government of March 14, 1995, № 221 «On Reconstruction and Modernization of the Moscow Consumer Market and Services Enterprises on the Basis of Investment Contracts» // Bulletin of the Moscow City Hall. 1995. № 7.

9. Federal Law of December 30, 2004, № 214-FZ (ed. December 28, 2022) «On Participation in Shared Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate

and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation» // Rossiyskaya Gazeta. 2004. № 292.

10. Law of the Russian Federation of February 7, 1992, № 2300-1 (ed. December 5, 2022) «On Protection of Consumer Rights» // Rossiyskaya Gazeta. 1996. № 8.

11. Civil Code of the Russian Federation (Part Two) of January 26, 1996, № 14-FZ (ed. of January 1, 2022) // CL RF. 1996. № 5. Art. 410.

12. The State Duma held parliamentary hearings on «Formation of effective legislative mechanisms to protect the rights and legitimate interests of participants in shared construction» // URL://<http://duma.gov.ru/news/13975/>

13. Federal Law of July 29, 2017, № 218-FZ (ed. December 28, 2022) «On public-law company to protect the rights of citizens — participants of shared construction in the insolvency (bankruptcy) of developers and on amendments to certain legislative acts of the Russian Federation» // Rossiyskaya Gazeta. 2017. № 169.

14. Federal Law of July 1, 2018 № 175-FZ (ed. December 30, 2021) «On Amendments to the Federal Law «On Participation in Shared Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation» and Certain Legislative Acts of the Russian Federation» // Rossiyskaya Gazeta. 2018. № 145.

15. Yulova E. Protection of shareholders or obstacles for honest developers? // EJ-Jurist. 2016. № 39. P. 14–18.

16. Tsukanova E. Y., Abramova A. V. Reform of the institution of shared construction in the Russian Federation: problems and ways of development of legislation // Ex jure. 2018. № 2. P. 36–41.

17. Isupova L. V. Problems of legal regulation of shared construction objects // Academic publicistica. 2019. № 3. P. 145–149.

18. Tumanova L. V., Eriashvili N. D., Shcherbacheva L. V. et al. Civil Process. Practicum: textbook for students of universities, studying in the direction of training Jurisprudence. M., 2017.

19. Federal Law of December 2, 1990 № 395-1 (ed. of December 29, 2022) «On Banks and Banking Activity» // Rossiyskaya Gazeta. 1996. № 27.

20. Resolution of the Government of the Russian Federation of April 22, 2019, № 480 (ed. September 12, 2019) «On criteria determining the degree of readiness of an apartment building and (or) other real estate object (construction project) and the number of concluded contracts of participation in shared construction, provided compliance with which the developer is granted the right to raise funds from



participants of shared construction without the use of accounts provided for by the article» // LRS «Garant».

21. Yatkevich O. G., Khazova V. E. Actual issues and peculiarities of rendering qualified legal assistance by lawyers to the servicemen of the National Guard of the Russian Federation // International Journal of Constitutional and State Law. 2017. № 3. P. 89–93.

22. Khazova V. E. Cultural values as objects of property rights // Bulletin of the Moscow University of the Ministry of Internal Affairs of Russia. 2006. № 4. P. 68–69.

23. Anikeeva T. M., Akhmedov R. M., Gorelik A. P. et al. Civil Law. Seventh edition, revised and supplemented. M., 2023.

Информация об авторах

О. Г. Яткевич — доцент кафедры предпринимательского права Санкт-Петербургского института (филиала) Всероссийского государственного университета юстиции (РПА Минюста России), кандидат юридических наук, доцент;

В. Е. Хазова — доцент кафедры гражданского права и процесса Института национальной безопасности и права Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, кандидат юридических наук;

Т. А. Биткина — студентка Санкт-Петербургского института (филиала) Всероссийского государственного университета юстиции (РПА Минюста России).

Information about the authors

O. G. Yatkevich — Associate Professor of the Department of Business Law of the Saint-Petersburg Institute (branch) All-Russian State University of Justice, Candidate of Legal Sciences, Associate Professor;

V. E. Khazova — Associate Professor of the Department of Civil Law and Procedure of the Institute of National Security and Law of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration, Candidate of Legal Sciences;

T. A. Bitkina — Student of the Saint-Petersburg Institute (branch) All-Russian State University of Justice.

Вклад авторов: все авторы сделали эквивалентный вклад в подготовку публикации. Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Contribution of the authors: the authors contributed equally to this article. The authors declare no conflicts of interests.

Статья поступила в редакцию 16.05.2023; одобрена после рецензирования 05.07.2023; принята к публикации 05.09.2023.

The article was submitted 16.05.2023; approved after reviewing 05.07.2023; accepted for publication 05.09.2023.

ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЦЕСС

9-е изд., перераб. и доп. Учебник. 687 с.

Гриф МО РФ

Гриф МУМЦ «Профессиональный учебник»

Гриф НИИ образования и науки

Под ред. Л. В. Тумановой, Н. Д. Амаглобели

На основе современного законодательства системно и комплексно раскрыты основные темы курса: цели, задачи, принципы гражданского судопроизводства, сущность и источники гражданского процессуального права, гражданские процессуальные правоотношения, понятие доказательств и доказывания, участники и сроки судопроизводства, порядок и особенности его ведения. Рассмотрены основные положения арбитражного процесса, нотариата, третейского суда, а также порядок обращения российских граждан в Европейский суд по правам человека.

Особое внимание уделено порядку пересмотра судебных постановлений в судах апелляционной, кассационной и надзорной инстанций, особенностям производства по делам, связанным с выполнением функций содействия и контроля в отношении третейских судов, а также пересмотру по новым или вновь открывшимся обстоятельствам судебных постановлений, вступивших в законную силу.



Московский университет МВД России
имени В.Я. Кикотя

Гражданский процесс

Учебник

Девятое издание