

Роль технического заказчика в организации инвестиционно-строительной деятельности

Главный специалист – юрисконсульт Е.В. Чеготова,
Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга*

Повышение эффективности строительной отрасли в целом требует совершенствования организации инвестиционно-строительной деятельности в форме капитальных вложений. Капитальные вложения могут быть разделены на вложения в создание производственной мощности строительных организаций, предприятий, их производственной базы и на вложения в создание объектов недвижимости. Оба типа вложений могут быть классифицированы как инвестиционно-строительные проекты. Однако в рамках данной работы будет рассматриваться лишь особенности организации инвестиционно-строительных проектов, непосредственно направленных на создание объектов недвижимости.

Рациональное использование материально-технических, финансовых и трудовых ресурсов в строительстве реализуется путем функционального выделения в числе ее участников основных субъектов инвестиционно-строительной деятельности [1]. Под ними традиционно понимаются инвестор, заказчик-застройщик [2], генеральный проектировщик, генеральный подрядчик. Такое разделение на субъекты инвестиционно-строительной деятельности прослеживается и тогда, когда одно юридическое лица берет на себя выполнение двух или более функциональных ролей.

Одним из важнейших показателей в организации инвестиционно-строительной деятельности является надежность. Надежность определяется вероятностью реализации разработанных организационно-технологических решений, в том числе календарных планов строительства объектов. Надежность определяется возможностью ликвидации строительных отклонений в ходе строительства от действия дестабилизирующих факторов [3].

Организационное проектирование ранее строилось на основе функционального разделения ролей [4], а распределение ответственности – на основе проектного планирования договорных обязательств [5] и их исполнения [6].

В период окончательного становления рыночных отношений в строительстве значительная часть исследований как отечественных [3], так и зарубежных авторов [7], была направлена на выявление роли заказчика-застройщика в организации инвестиционно-строительной деятельности. Однако выводы и рекомендации, являющиеся результатами этих исследований, частично потеряли свою актуальность вследствие законодательных изменений, произошедших в строительном комплексе в конце 2011 г. в связи с изменением статуса одной из ключевых фигур в строительстве – заказчика.

Именно 2011 год был очень плодотворным с точки зрения изменений в законодательстве, в частности, был внесен ряд существенных поправок в Градостроительный кодекс РФ, кардинально изменивших статус заказчика (технического заказчика). Вышедший в сентябре 2011 года комментарий к Градостроительному кодексу РФ (авторы З.К. Бердиева, С.Н. Коноплев, Е.В. Чеготова, В.Е. Шибяев) [8] не учитывается даже в более новом издании [1]. Данный факт обуславливает необходимость продолжения исследований в области организации и управления строительного производства, что и послужило одной из причин написания настоящей статьи.

В связи с изменением статуса одной из ключевых фигур в строительстве – заказчика, целью данной работы является:

- оценка целесообразности использования в организации инвестиционно-строительной деятельности застройщика и технического заказчика в виде разных юридических лиц.
- определение норм, помимо ГрК РФ, регламентирующих статус застройщика, технического заказчика и заказчика.

Функции застройщика

Согласно п. 16 ст. 1 ГрК РФ, застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Таким образом, чтобы иметь статус застройщика, нужно просто владеть на каком-либо праве земельным участком [9]. С точки зрения ГК РФ это может быть право

Чеготова Е.В. Роль технического заказчика в организации инвестиционно-строительной деятельности

собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного срочного пользования. Лицо, в пользу которого установлен сервитут, застройщиком не является, т.к. сервитут устанавливается в отношении чужого земельного участка (ст. 274 ГК РФ) и не лишает собственника земельного участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком. Само владение земельным участком влечет за собой лишь затраты на приобретение права владения и на содержание участка (налоги, арендная плата, затраты по инвестиционным условиям [10] и т.д.). Спецификой правового положения застройщика применительно к регистрации права на объект нового строительства или перерегистрации прав на реконструированный объект на его земельном участке является то, что в отношении застройщика действует презумпция возникновения у него права на этот объект [11]. Законодатель уравнивает всех застройщиков в правах пользования земельным участком, вне зависимости от того, в силу чего было приобретено право на земельный участок: на торгах (инвестиционный договор или договор развития застроенной территории), в процессе приватизации или по любым другим основаниям [12]. Обязанности застройщиков различны в зависимости от типа объекта, от договоров, по которым работает застройщик, от места положения участка, от схемы приобретения прав на земельный участок и т.д.. Например, существует схема приобретения прав на земельный участок через предварительную разработку проекта планировки и проекта межевания территории. В таком случае, прежде чем стать застройщиком в смысле, указанном выше, лицо, заинтересованное стать застройщиком, сначала обязано разработать своими силами или силами привлеченной организации проект планировки и межевания территории, учитывающий интересы всех землепользователей (собственников, арендаторов и т.д. уже существующих объектов), а также государственные/муниципальные нужды (например, строительство дорог и т.д.) [13]. Если в результате разработки проекта выделяется земельный участок, свободный от прав третьих лиц, то после утверждения проекта он передается в аренду лицу, разработавшему документацию по планировке территории под то целевое назначение, которое позволяют Правила землепользования и застройки. В Санкт-Петербурге утверждение проекта происходит посредством Постановления Правительства Санкт-Петербурга.

Если земельный участок приобретается на торгах (с оформлением договора аренды на инвестиционных условиях), то на застройщика возлагаются обязанности по выполнению определенных инвестиционных условий, например, определенные финансовые отчисления или строительство/ремонт каких-либо зданий, передача квартир в пользу города и т.д. [14]

Проведенный анализ показывает, что осуществление функций застройщика не требует допусков саморегулируемых организаций (СРО) и связано с затратами (и рисками) только на приобретение участка и владение им. В рамках реализации инвестиционного проекта с точки зрения минимизации риска, учитывая высокую стоимость участков, целесообразно выделение для этой функции отдельного юридического лица.

Функции технического заказчика

Пункт 22 ст. 1 ГрК РФ, введенный в действие Федеральным законом от 28.11.2011 N 337-ФЗ, определяет технического заказчика как «физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные настоящим Градостроительным Кодексом». Таким определением законодатель установил минимальный перечень полномочий и обязанностей к лицу, называемому техническим заказчиком. Данное определение заменило собой определение «заказчика», которое ранее фигурировало в ряде статей ГрК РФ, например, в ст. 52 ГрК РФ, как одно из лиц, осуществляющих строительство.

Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно [2], что следует из определения технического заказчика и поддерживается практикой. Но, в таком случае, ему необходимо будет получить соответствующий допуск, по крайней мере, минимальному перечню работ на основании приказа Минрегиона РФ № 624 от 30.12.2009. Это, в свою очередь, влечет существенные финансовые затраты, т.к. необходимо выполнить минимальные требования, указанные 55.5 ГрК РФ (для основной массы объектов капитального строительства) или в

Постановлении Правительства РФ от 24.03.2011 № 207 для технически сложных, особо опасных и уникальных объектов (эти объекты указаны в ст. 48.1 ГрК РФ). Кроме этих требований, связанных с минимальной численностью сотрудников с профильным образованием, периодическим повышением квалификации и т.д., каждая СРО вправе выставить любые дополнительные требования. Эти требования не должны ограничивать конкуренцию. На практике СРО иногда предъявляют требования по материально-технической части (особенно это характерно для «профильных» СРО, например, объединяющих строителей, осуществляющих технически сложные работы [7], достаточно часто предъявляющих требования по наличию системы менеджмента качества (ISO 9000...). Совсем экзотическим для России, но не для западных строительных компаний, требованием является сертификация по ISO 14040-99 [15].

Расходы на поддержание материально-технической базы (в т.ч. расходы на лицензионное программное обеспечение) [16] зависят от профиля организации. Стоимость подтверждения соответствия ISO зависит от размера организации, от того, насколько формально или реально проходит соответствующая сертификация, длящаяся от нескольких месяцев до полугода, и составляет от нескольких сотен тысяч рублей до нескольких миллионов. Эта сумма не учитывает взносов в компенсационный фонд, которые зависят для строительных СРО от объема договоров, по которым та или иная организация собирается работать, а также от наличия или отсутствия страховки, которая варьируется от 300 тысяч руб. до 30 млн. руб. на одну организацию. Практика строительных организаций показывает, что оптимизация этих расходов возможна при создании технического заказчика в виде отдельной компактной специализированной организации.

Обязанность технического заказчика осуществлять строительный контроль подкрепляется еще и требованиями ч. 4 ст. 748 ГК РФ (в данной статье он именуется заказчиком в рамках договора подряда), в соответствии с которыми подрядчик, ненадлежащим образом выполнивший работы, не вправе ссылаться на то, что (технический) заказчик не осуществлял контроль и надзор за их выполнением, кроме случаев, когда обязанность осуществлять такой контроль и надзор возложена на (технического) заказчика законом. То есть можно считать, что игнорирование (техническим) заказчиком обязанностей по осуществлению контроля и надзора за ходом строительства может повлечь для него негативные последствия. Это, в частности, подкрепляет соображения о необходимости разделения функций застройщика и технического заказчика в качестве средства исключения рисков ответственности застройщика за ненадлежащий надзор и контроль над ведением работ.

Новое прочтение ранее принятых нормативных документов

С учетом того, что термин «технический заказчик» появился в ГрК РФ только с конца ноября 2011, во всех нормативных документах, которые вышли до этого момента, даже если их еще не привели в соответствие с данной терминологией, необходимо читать «технический заказчик», а не просто заказчик. Это обусловлено тем, что документы более низкого уровня не могут противоречить более высокому. Например, приказы Ростехнадзора не могут противоречить ГрК РФ, следовательно, в акте освидетельствования скрытых работ, форма которого была утверждена Приказом Ростехнадзора от 26_12_2006 N 1128-РД-11-02-2006, вместо заказчика теперь должен расписываться технический заказчик.

Федеральный закон от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» дает несколько другое, чем в ГрК РФ, определение застройщика, упоминая при этом заказчика [17]. Определение гласит: «Заказчик (застройщик) – гражданин или юридическое лицо, имеющие намерение осуществить строительство, реконструкцию (далее – строительство) архитектурного объекта, для строительства которого требуется разрешение на строительство, – обязан иметь архитектурный проект, выполненный в соответствии с архитектурно-планировочным заданием» [18]. Однако при использовании данного определения нужно учитывать, что более поздний закон отменяет более ранний. С учетом того, что в Федеральный закон «Об архитектурной деятельности в РФ» в этой части достаточно давно не вносились изменения (указанное выше определение дано в редакции Федерального закона от 10.01.2003 N 15-ФЗ), более поздний закон, т.е. ГрК РФ, заменяет собой более ранний. Указанное определение действует в части, не противоречащей определению, содержащемуся в ГрК РФ, т.е. фактически не действует. Например, действующий ГрК РФ уже не содержит такого понятия как архитектурно-планировочное задание, сейчас это понятие заменено градостроительным планом земельного участка.

Организация инвестиционно-строительной деятельности заказчиком и техническим заказчиком, полномочия и ответственность

И застройщик, и технический заказчик могут быть лицами, осуществляющими строительство. Полномочия по осуществлению строительства определяются договором между застройщиком и техническим заказчиком, если это разные лица [19].

Законодатель возлагает определенные обязанности только на застройщика, например, согласно ст. 51 и 55 ГрК РФ, только застройщик может получить разрешение на строительство или разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Это не мешает застройщику уполномочить третье лицо совершать юридически значимые действия по получению данных разрешений, но в графе «кому выданы данные разрешения» всегда будет указан застройщик. Лицо, на которое застройщик возложит фактический сбор и подачу необходимых документов для указанных выше разрешений, должно иметь доверенность от застройщика.

В тоже время, согласно ст. 54 ГрК РФ и Постановлению Правительства РФ от 01.02.2006 №54, регламентирующим государственный строительный надзор, уведомление о начале строительства, об окончании конкретных работ может направить как застройщик, так и технический заказчик, если на него такая обязанность возложена по договору с застройщиком.

В связи с данным разделением полномочий различается и ответственность данных лиц. Изначально судебная практика придерживалась позиции, согласно которой застройщик без разрешения (ч. 1 ст. 9.5 КоАП РФ) может быть привлечен к административной ответственности только застройщик (см. решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-44446/2007 от 09.01.2008 и определение ФАС СЗФО от 17.04.2008 по данному делу), однако, теперь может привлекаться к ответственности как застройщик, так и технический заказчик (см. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 N 11 «О некоторых вопросах применения Особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях»).

При этом, если виноват застройщик (в чистом виде) как владелец земли, то его вина выражается, как правило, в бездействии, т.е. в невыполнении своей обязанности по надлежащему обеспечению строительства, реконструкции, капитального ремонта (см. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.09.2007 по делу N А56-9369/2007).

В то же время, ответственным за нарушение сроков направления в уполномоченные органы государственного строительного надзора извещения о начале строительства, реконструкции объектов капитального строительства или за неуведомление их о сроках завершения работ, которые подлежат проверке (ч. 2 ст. 9.5 КоАП РФ), в силу Приказа Ростехнадзора от 26_12_2006 №1129 может быть как застройщик, так и технический заказчик, в зависимости от договора между ними.

Что касается ответственности за отступления от требований проектной документации, обязательных нормативно-технических документов (ч. 9.4 КоАП РФ), здесь все зависит от того, насколько правильно застройщик оформил договорные отношения. Если из договоров непонятно, кто за какие конкретно работы отвечает, то отвечать будет застройщик как лицо, которое надлежащим образом обеспечивает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, что следует из процитированного выше определения застройщика, приведенного в п. 16 ст. 1 ГрК РФ.

В рамках гражданско-правовых отношений, например, при заключении договоров подряда и возмездного оказания услуг (проектирование и строительство) по умолчанию всю исходно-разрешительную документацию должен предоставить застройщик, который в данном случае, в смысле ст. 740-757 ГК РФ, регламентирующих отношения по строительному подряду, является заказчиком подрядных работ [20]. Однако если застройщик намерен сохранить за собой только функции владения земельным участком, то он перекладывает эти обязанности на более сведущих лиц, например, получение ТУ и градостроительных планов – на проектировщика, получение ордера ГАТИ на установку ограждения строительной площадки – на технического заказчика или на генерального подрядчика и т.д. Это, в свою очередь, влечет за собой необходимость оплаты данных видов работ, однако, как показывает практика, дешевле нанять лиц, которые выполняют эти функции профессионально, чем вникать в принципиально новую сферу деятельности.

Взаимодействия застройщика и «дольщика»

Важен статус застройщика в организации инвестиционно-строительной деятельности совместно с «дольщиками», действующими по Федеральному закону от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». На застройщика возлагается по ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ ответственность за административные правонарушения (непредставление в установленный срок в орган, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, отчетности в случаях, предусмотренных законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а равно представление отчетности, содержащей недостоверные сведения, или представление отчетности не в полном объеме).

Даже если в организационной схеме инвестиционно-строительной деятельности есть внешний по отношению к застройщику инвестор, который фактически финансирует строительство дома (например, кооператив), обязанность по представлению соответствующей отчетности остается на застройщике (см. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 23.11.2009, 19.11.2009 по делу N А75-4904/2009). Именно застройщик должен подавать на регистрацию договоры долевого участия в строительстве. При этом расходы на регистрацию фактически перекладываются на самих дольщиков.

Для привлечения денежных средств по договорам долевого участия в строительстве мало быть застройщиком, необходимо выполнить еще ряд условий, например, получить разрешение на строительство, разместить проектную декларацию в сети «Интернет» (еще до заключения первого договора долевого участия), по мере необходимости вносить в нее изменения и т.д. [21] Невыполнение этих условий также влечет ответственность по различным частям ст. 14.28 КоАП РФ. Теоретически застройщик может в рамках доверенности возложить эти обязанности на иную организацию, например, на технического заказчика, но ответственным за ненадлежащее выполнение обязанностей по-прежнему будет являться застройщик (см. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 17.06.2011 по делу N А58-6787/2010). Застройщика будут штрафовать, если он работает не по Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...», а по каким-либо иным схемам, например, по схеме предварительной купли-продажи и т.п. [22] Правда, законодательство по-прежнему дает возможность работать через схему ЖСК как единственную легальную альтернативу «долевке» [23]. Этим достаточно широко пользуются, создавая фактически компании-посредники, которые стоят между первоначальным владельцем земли и конечными покупателями квартир. Этим компаниям-посредникам первоначальный застройщик просто сдает в аренду (субаренду) земельный участок, фактически снимая с себя ответственность в рамках Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...». Это существенно отличается от зарубежного опыта функционирования ЖСК. Например, в Южной Корее ЖСК – один из распространенных способов улучшения жилищных условий. ЖСК берет в управление квартал жилых домов, при этом членами ЖСК становятся все собственники квартир, находящихся в данных домах. Далее на собрании ЖСК может быть принято решение о том, что дома морально устарели (по наблюдениям автора, это не значит, что дома разрушаются, это – устаревшая инфраструктура или инженерия, не соответствующая современным потребностям). После чего все собственники собирают деньги на новое строительство. Если у кого-то денег не хватает, он продает свою квартиру ЖСК. По такой схеме строятся большие кварталы, в т.ч. в Сеуле. Только тогда ЖСК становится не просто застройщиком, а еще и т.н. девелопером и управляющей компанией в одном лице [24].

Влияние особенностей местного законодательства на инвестиционно-строительную деятельность

Федеральное законодательство иногда осложняет жизнь застройщикам на местном уровне. В городах, где много зданий-памятников истории и культуры, а тем более в исторических поселениях (перечень которых утвержден Приказом Минкультуры РФ N 418, Минрегиона РФ N 339 от 29.07.2010), на застройщиков возлагается дополнительная обязанность – согласование документации по планировке территории. В этот перечень исторических поселений попал и Санкт-Петербург, наравне с такими поселениями как города Плес, Ярославль, село Крапивна и др.

Местное законодательство в принципе не может регламентировать статус застройщика или технического заказчика, но в Московской области принят закон от 01.07.2010 N 84/2010-ОЗ «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Московской области» [25] (принят Постановлением Мособлдумы от 24.06.2010 N 5/124-П) [26]. Документ носит во многом декларативный характер, что обусловлено

Чеготова Е.В. Роль технического заказчика в организации инвестиционно-строительной деятельности

отсутствием полномочий регионов в данном вопросе [27]. Однако это попытка конкретизировать статус такого застройщика, как ТСЖ (ЖСК), объединяющее обманутых дольщиков [28].

Если обратить внимание на иностранный опыт, можно отметить, что местное законодательство также иногда устанавливает свои правила в этой сфере. Например, в американской модели длительное время в каждом штате действовал фактически свой «градостроительный кодекс», частично местное градостроительное законодательство действует до сих пор. Например, Нью-Йорк только в 2008 году отказался от местного кодекса, который действовал с 1968 года, заменив его адаптированным «Интернациональным строительным кодексом» (IBC). Чикаго, Флорида до сих пор пользуются местным кодексом.

Заключение

Проведенный анализ показывает, что при выборе и обосновании рациональных организационных структур и методов управления в строительстве необходим учет следующих моментов.

1. Представляется разумным, чтобы застройщик и технический заказчик, функции которых теперь разнятся, представляли собой разные юридические лица. Затраты на поддержание деятельности двух организаций, выполняющих функции просто застройщика и просто технического заказчика, и возможные риски оказываются меньше, чем при осуществлении деятельности застройщика и технического заказчика одним лицом.

2. Нормативное правовое регулирование статуса застройщика, технического заказчика и заказчика, помимо ГрК РФ с изменениями конца 2011 года, регламентируются документами: КоАП РФ и Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В силу данных документов застройщик по статусу больше «привязан» к земельному участку, а технический заказчик – к строительству как к процессу создания нового объекта недвижимости.

3. На данный момент фактически утратил силу МДС 12-3.2000 «Положение о заказчике-застройщике (едином заказчике, дирекции строящегося предприятия) и техническом надзоре», утвержденный Постановлением Госстроя СССР от 02.02.1988 № 16 [17]. Формально данный документ пока не отменен, но, по общему правилу, более поздний документ отменяет более ранний, и Федеральные законы (к которым относится и сам ГрК РФ) имеют приоритет перед другими нормативными правовыми актами, которые ниже по статусу, т.е. перед указанным МДС в частности [2].

4. Также в части определения статуса застройщика (заказчика) фактически утратил силу Федеральный закон от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в РФ».

5. В связи с этим окончательно ушел из законодательства термин «заказчик-застройщик» [29].

Литература

1. Калашников А. А., Ватин Н. И. Организация, управление и планирование в строительстве (Учебное пособие). СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2010. 143 с.
2. Шелихов С. Н., Монахов Н.И., Зеликман Д. И. Справочное пособие заказчика-застройщика. М.: Стройиздат, 1983. 783 с.
3. Малыгина С. В. Состояние организационно-технологического планирования в строительстве // Строительство в новых хозяйственных условиях: Сб. науч. трудов № 5. Омск: Изд-во СибАДИ, 1999. С. 72-84.
4. Птухина И. С. Распределение ответственности контрагентов организации строительства на основе проектного планирования договорных обязательств и их исполнения. Специальность 05.23.08 – Технология и организация строительства Автореферат дисс. к.т.н. СПб.: 2012. 18 с.
5. Птухина И. С. Методика распределения экономической ответственности исполнителей за задержку окончания строительства // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета 2011. №04(68). С. 383 – 394.
6. Болотин С. А., Дадар А. Х., Птухина И. С. Имитация календарного планирования в программах информационного моделирования зданий и регрессионная детализация норм продолжительностей строительства // Инженерно-строительный журнал. 2011. №7(25). С. 82-86.

7. Swoboda G., Laabmayer F., Mader I. Principles and developments in shallow tunnel construction, Part 2 // Computers and Geotechnics. 1987. Volume 3, Issue 1. Pp. 61.
8. Бердиева З. К., Коноплев С. Н., Чеготова Е. В., Шибяев В. Е. Комментарий к Градостроительному кодексу РФ (постатейный). М.: РИОР: Инфра-М, 2012. 432 с.
9. Литовкин В. Н., Суханов Е. А., Чубаров В. В. Право собственности: актуальные проблемы Института законодательства и сравнительного правоведения. М.: Статут, 2008. 730 с.
10. Попов М. В. Приобретение публичных земель для строительства коммерческой недвижимости. М.: Статут, 2006. 251 с.
11. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М.: Волтерс Клувер, 2007. 504 с.
12. Ланцов И. В. Понятие объекта незавершенного строительства и его особенности Известия Иркутской государственной экономической академии //Байкальский государственный университет экономики и права (электронный журнал). 2011. № 6. С. 54-54.
13. Попов М. В. Заявление о выборе земельного участка при предварительном согласовании места размещения объекта // Бизнес, менеджмент и право. 2006. №1. С. 78-82.
14. Суханов Е. А. О понятии недвижимости и его влияния на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008. № 4. С. 10.
15. Qingyan (Yan) Chen. It is again a great year for Building and Environment// Building and Environment. 2012. Vol. 47. Pp. 1-2.
16. Woodhead W. D., Rahilly M. Regional estimation of resources for housing Original Research Article // Computers, Environment and Urban Systems.1986. Volume 10, Issues 3–4. Pp. 147-156.
17. Воронова С. О. Современное состояние организационно-технологического проектирования строительного производства в условиях правовой неопределенности // Вестник Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета, Сер.:Строительство и архитектура. 2010. № 17. С. 92-95.
18. Бородин С. И. Понятие и функции застройщика на рынке жилищного строительства// Экономика строительства. 2011. № 3. С. 50-53.
19. Волкова А. Б. Договор с техническим заказчиком // Учет в строительстве. 2005. №3. С. 72-78.
20. Юшкова Н. Г. Проблемы управления градостроительными процессами: взаимодействие государства и рынка // Academia. Архитектура и строительство. 2010. № 1. С. 66-69.
21. Гринев В. П. Новое в долевом строительстве. Комплексный анализ и практические рекомендации. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Гросс Медиа. РОСБУХ, 2007. 104 с.
22. Певницкий С. Г., Чефранова Е. А. Многоквартирные дома: проблемы и решения. М.: Статут, 2006. 541 с.
23. Саввина Л. Я. Особенности переоформления прав на земельные участки в кондоминиумах в существующей застройке [Электронный документ] // Бизнес, менеджмент и право. 2003. №4. URL: http://www.bmpravo.ru/show_stat.php?stat=238 (дата обращения: 01.05.2012).
24. Некрасова Т. П. О пользе лингвистического поиска // Вестник Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета,серия: Строительство и архитектура. 2010. № 17. С. 92-95.
25. Шаккум М. Л. Национальный проект «Доступное жилье»: проблемы законодательного обеспечения // Бизнес, менеджмент и право. 2007. №1. С. 29-32.
26. Дягилев А. В. Что нам стоит дом достроить // Правовые вопросы строительства «ЭЖ-Юрист». 2011. № 2. С. 25-27.
27. Печенкина В. В., Васильченко Е. В. Проблемы налогового регулирования незавершенного строительства и пути их решения // Экономический анализ: теория и практика. 2011. № 2 (209). С. 44-48.
28. Кайль А. Н. Долевое строительство. Как не дать себя обмануть. М.: Омега-Л, 2010. 148 с.
29. Ханатаев Г. Правовое положение застройщика // Хозяйство и право.2005. № 3. С. 70-78.

**Елена Викторовна Чеготова, Санкт-Петербург, Россия
Тел. раб.: +7(812)576-15-63; эл. почта: chegotova@mail.ru*