

Е. С. Смурова

ПРАВОВАЯ ПРИРОДА И СТРУКТУРА ДОГОВОРА О КОМПЛЕКСНОМ ОСВОЕНИИ ТЕРРИТОРИИ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ С ДОГОВОРОМ О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ)

Статья посвящена правовым вопросам, связанным с новым договором — договором о комплексном освоении территории. Автор отмечает особую важность правоотношений, возникающих из договора, и необходимость в их особой регламентации, проводит сравнительный анализ законодательства.

Целью настоящей работы является определение сущностных признаков договора о комплексном освоении территории для определения правовой природы и структуры договора. Для достижения данной цели автором поставлена задача: сравнить данный договор со схожей по структуре правовой формой — договором о развитии застроенных территорий, определить общие признаки и различия данных договоров.

Природа отношений комплексного освоения территории обуславливает необходимость их правовой регламентации не только нормами градостроительного законодательства, но и нормами гражданского законодательства. Все это предопределяет специфику обязанностей сторон договора. Автором дан анализ законодательства, регулирующего отношения такого рода, и на этой основе выявлены имеющиеся в нем противоречия. Приведен ряд примеров из практики арбитражных судов, занимающих неоднозначные позиции.

Методологической основой исследования явились общенаучные и частнонаучные методы познания: диалектический, сравнительно-правовой, логический, формально-юридический.

Автор приходит к выводу о самостоятельности договора о комплексном освоении территории и его гражданско-правовой природе.

Результатом работы является выделение сущностных признаков договора о комплексном освоении территории: предмета, состоящего из двух элементов; цели (направленности) договора и особого субъектного состава. Библиогр. 19 назв.

Ключевые слова: освоение территории, договор, договор о комплексном освоении территории, документация по планировке территории, инвестиции, правовая природа.

E. Smurova

LEGAL NATURE AND STRUCTURE OF THE INTEGRATED URBAN DEVELOPMENT CONTRACT (COMPARATIVE ANALYSIS WITH THE DEVELOPMENT OF BUILT-UP AREAS TREATY)

The article considers legal issues related to a new treaty - the integrated development of the territory agreement. The author notes the special importance of the legal arrangements arising from the contract and the need for their particular regulations and provides a comparative analysis of the legislation. It is the purpose of this study to determine the essential features of the integrated development of the territory agreement for determination of the legal nature and structure of the contract. To achieve this goal the author set the task of comparing the contract to a similarly structured legal form, i.e. the development of built-up areas agreement, to identify common features and differences of these contracts. Nature for integrated development of the territory relations stipulates their legal regulation by means not only urban law, but also civil law rules. All this predetermines the specifics of the parties' contract obligations. The author analyses the legislation regulating this kind of relations, and based on this analysis abovementioned legislation contradictions are identified. A number of ambiguous examples from the arbitration courts practice are presented herein. General and specific scientific methods — dialectical, comparative-legal, logical, formal-legal were the methodological basis of

Смурова Екатерина Сергеевна — аспирант, Санкт-Петербургский государственный университет, Российская Федерация, 199034, Санкт-Петербург, Университетская наб., 7/9; puptseva@gmail.com

Smurova Ekaterina S. — post-graduate student, St. Petersburg State University, 7/9, Universitetskaya nab., St. Petersburg, 199034, Russian Federation; puptseva@gmail.com

the study. The author concludes the independence of the integrated development of the territory agreement and its civil law nature. The essential features of the integrated development of the territory agreement, namely an object consisting of two elements, target (focus) of the treaty and the specific subject composition constitute the result of the study. Refs 19.

Keywords: urban development, contract, integrated urban development contract, territory planning documents, investments, legal nature.

На сегодняшний день в российском градостроительном законодательстве существует ряд правовых конструкций, вопрос о правовой природе которых является спорным. Наибольший интерес из них представляет договор о комплексном освоении территории (далее — КОТ), правила о котором вступили в силу с 1 марта 2015 г.

Статья 46.4 Градостроительного кодекса РФ (далее — ГрК РФ), посвященная договору о КОТ, расположена сразу после положений о договоре о развитии застроенной территории (далее — РЗТ) не случайно: большинство условий договоров совпадают. Комплексное освоение земельных участков и развитие застроенной территории являются двумя альтернативными процедурами застройки территорий населенных пунктов. Выбор в пользу той или иной процедуры зависит от ряда факторов, в том числе от масштабов планируемой строительной деятельности, экономических и юридических предпочтений инвестора, от проводимой в конкретном населенном пункте градостроительной политики, а также от некоторых обстоятельств (застроена территория или еще только подлежит застройке) [1].

Договор о КОТ является новым для российского законодательства; судебная практика и доктринальные исследования по данной тематике пока отсутствуют, поэтому целесообразно провести сравнительное исследование договора о КОТ с договором о РЗТ (далее — договоры), правила о котором содержатся в ст. 46.2–46.3 ГрК РФ.

Сторонами договоров выступают уполномоченный публичный орган, представляющий публично-правовое образование (в договоре о КОТ — исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предоставляющие земельный участок, а в договоре о РЗТ — только орган местного самоуправления, принявший решение о развитии застроенной территории), и частный инвестор (граждане и юридические лица, признанные победителями аукциона; в договоре о КОТ — не любое, а исключительно юридическое лицо, признанное победителем аукциона на право заключения договора аренды, либо участник несостоявшегося аукциона).

Законодательно определены следующие условия договоров.

Под объектами договоров понимаются разные виды вновь создаваемого имущества, включая работы, находящиеся в сфере непосредственного публичного интереса и контроля. Обязательным условием договоров являются сведения о земельном участке, составляющем территорию (площадь и местоположение): в договоре о КОТ — кадастровый номер земельного участка, составляющего территорию; кадастровый учет земельного участка, предоставляемого для РЗТ, не осуществляется. По договору о РЗТ предоставляется застроенная территория (для развития); по договору о КОТ — незастроенная (для освоения).

Обязательства по разработке проекта планировки территории с проектом межевания территории (далее — документация) присущи как договору о КОТ, так и договору о РЗТ: частный субъект обязан подготовить документацию (подп. 3 п. 3 ст. 46.2, подп. 2 п. 5 ст. 46.4 ГрК РФ), а публичный субъект обязан утвердить (при РЗТ — подп. 7 п. 3 ст. 46.2 ГрК РФ)/обеспечить рассмотрение и утверждение документации (подп. 5 п. 5 ст. 46.4 ГрК РФ). В Постановлении от 3 апреля 2012 г. № 17043/11 Президиум ВАС РФ указал, что публично-правовые обязанности, непосредственно связанные с выполнением государственными органами властно-распорядительных функций (обеспечить подготовку и своевременное принятие распорядительных документов, оказать содействие в выделении лимитов на газоснабжение и т. п.), не могут быть квалифицированы в качестве гражданско-правовых обязательств. Такая правовая позиция означает, что инвестор, заключивший с публично-правовым образованием контракт на реализацию проекта, не вправе на основании этого контракта требовать от публичного органа исполнения возложенных на него функций [2]. В данном же случае указанные правовые позиции, полагаю, применению не подлежат, так как законодатель сам выделил договоры о РЗТ и КОТ из общего массива договоров, установив в них некоторые исключительные условия.

Считаю, что применительно к обязательству не случайно используется термин не «проверка», а «рассмотрение», так как проверка является обязанностью публичного субъекта (если данный вопрос отнесен к его компетенции), возникающей в силу положений закона, а рассмотрение — это обязательство, возникающее из договора, некая дополнительная гарантия, как и создание необходимых условий для ее утверждения, что призвано минимизировать риски частного субъекта, обеспечивая его дополнительной публичной поддержкой. С одной стороны, государство, вступая в гражданский оборот, должно отказаться от некоторых только ему присущих возможностей, входящих в противоречие с общими принципами гражданского права (например, с принципом равенства участников), но, с другой — сам статус публичного субъекта, так или иначе, будет проявляться и в гражданско-правовых договорных отношениях. И здесь самое главное — чтобы участие государства не изменило саму суть данных отношений как отношений гражданско-правового характера. Особенности правового статуса публичного субъекта заключаются в том, что реализация им градостроительных функций влечет необходимость использования гражданско-правовых средств, что приводит к необходимости участия в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, и предопределяет необходимость их выступления в качестве самостоятельного субъекта гражданского права [3, с. 5].

Обязательство частного субъекта осуществить образование земельных участков из земельного участка, составляющего территорию, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории включено только в договор о КОТ (подп. 4 п. 5 ст. 46.4 ГрК РФ).

Исключительно договору о РЗТ присущи следующие условия: обязательство частного субъекта создать либо приобрести и передать в публичную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений (подп. 4 п. 3 ст. 46.2 ГрК РФ); обязательство публичного субъекта принять решение об изъятии путем выкупа жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу (подп. 8 п. 3 ст. 46.2 ГрК РФ);

обязательство частного субъекта уплатить выкупную цену за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу (подп. 5 п. 3 ст. 46.2 ГрК РФ). Отдельным этапом, характерным для КОТ, является осуществление мероприятий по благоустройству, в том числе озеленению, — его выполнение всегда возлагается на частного субъекта (подп. 3 п. 5 ст. 46.4 ГрК РФ).

Следующим этапом является строительство в границах территории, которое включает в себя строительство объектов инфраструктуры и строительство иных объектов капитального строительства, которое должно осуществляться в соответствии с утвержденной документацией (условие о целевом использовании объекта) после заключения дополнительного соглашения, содержащего график осуществления мероприятий по освоению данной территории в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ.

Обязательство частного субъекта осуществить строительство на территории (для договора о РЗТ, подп. 6 п. 3 ст. 46.2 ГрК РФ) и обязательство сторон договора обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории (для договора о КОТ, подп. 7 п. 5 ст. 46.4 ГрК РФ) являются существенными условиями договоров. Следует отметить, что если при РЗТ обязанность по строительству присуща только частному субъекту, то обязательства по осуществлению мероприятий, касающихся освоения территории, могут быть возложены как на частного, так и на публично-го субъекта. Причем обязательство частного субъекта осуществить строительство объектов капитального строительства наряду с объектами инфраструктуры в соответствии с утвержденным проектом планировки территории определено не как существенное, а как возможное условие договора о КОТ (подп. 3 п. 6 ст. 46.4 ГрК РФ).

Существенным условием договора о КОТ является также и обязательство частного или публичного субъекта осуществить строительство объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур (далее — объекты инфраструктур) в соответствии с документацией (подп. 6 п. 5 ст. 46.4 ГрК РФ). Аналогичное условие договора о РЗТ — обязательство частного субъекта осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур — является возможным условием договора о РЗТ (подп. 1 п. 4 ст. 46.2 ГрК РФ). Причем в договоре о КОТ обязательство по строительству объектов инфраструктуры может быть возложено как на частного, так и на публичного субъекта. В последнем случае остаются нерешенными следующие вопросы: во-первых, кому в таком случае публичный субъект будет оказывать содействие при проведении мероприятий по освоению территории; во-вторых, каким образом публичный субъект будет привлекаться к ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств?

Пунктом 3 ст. 46.4 ГрК РФ установлено, что «договором также предусматривается выполнение одной из сторон в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обязательств, предусмотренных пунктом 6 части 5 настоящей статьи», в то время как в п. 6 ч. 5 ст. 46.4 ГрК РФ речь идет уже об одном обязательстве по строительству объектов инфраструктуры. Несмотря на данное положение, полагаю, что обязанности по строительству объектов инфраструктуры могут распределяться между сторонами (например, частный субъект строит все объекты транспортной, а публичный — остальной инфраструктуры).

Построенные объекты инфраструктуры после завершения строительства могут быть переданы публичному субъекту, при этом должны быть указаны виды объектов, подлежащих по окончании строительства передаче в публичную собственность (для договоров о РЗТ, подп. 2 п. 4 ст. 46.2 ГрК РФ), обязательства частного субъекта передать в публичную собственность объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, строительство которых осуществляется за счет средств частного субъекта, перечень данных объектов и условий их передачи (для договора о КОТ, подп. 2 п. 6 ст. 46.4 ГрК РФ). Принимая во внимание, что в обмен на передаваемое в публичную собственность недвижимое имущество инвестор не получает какого-либо встречного материального предоставления, суды нередко отдают предпочтение конструкции простого товарищества, квалифицируя заключенные между инвесторами и публично-правовыми образованиями контракты как договоры о совместной деятельности [4]. Видимо, поводом к такой квалификации служат также п. 1 ст. 1042 ГК РФ, согласно которому вкладом по договору о совместной деятельности может быть все что угодно, включая профессиональные и иные знания, навыки и умения, деловую репутацию и связи, и нормы п. 3 ст. 3 Федерального закона от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», в соответствии с которым создаваемые по таким контрактам объекты признаются общей долевой собственностью сторон договора [5]. Некоторые же суды, напротив, указывают, что подобные договоры, исходя из направленности воли сторон и характера обязанностей публично-правового образования, не могут быть квалифицированы в качестве договоров о совместной деятельности [6].

Срок (действия) договора является существенным условием обоих договоров (подп. 10 п. 3 ст. 46.2, подп. 8 п. 5 ст. 46.4 ГрК РФ), договоры являются долгосрочными. Правильное определение срока является одним из условий успешной реализации проекта.

Договор о РЗТ в качестве существенного условия включает также обязательство публичного субъекта предоставить частному субъекту без проведения торгов земельные участки (подп. 9 п. 3 ст. 46.2 ГрК РФ). Очевидно, что застройщик вкладывает значительные средства (собственные или привлеченные) в новое строительство, реконструкцию объектов, расположенных на территории. Возникает вопрос о наличии встречного предоставления. Так как инвесторы для заключения инвестиционных контрактов выбирались по результатам торгов, их повторное участие в аукционах уже в отношении земельных участков в принципе лишено смысла. Исходя из существенных условий инвестиционных контрактов, обязательств сторон по ним, целей их заключения, а также задач, реализация договоров должна осуществляться в едином правовом режиме, в частности с предоставлением инвесторам испрашиваемых земельных участков без проведения торгов [7]. Иной подход приведет к аукционам в отношении земельных участков, к развитию которых инвесторы уже приступили на законном основании, тогда проведение торгов может повлечь за собой нарушение прав и законных интересов инвесторов в связи с тем, что земельные участки могут быть предоставлены третьим лицам и это приведет к невозможности исполнения инвестиционных контрактов и причинит инвесторам значительные убытки в виде расходов, понесенных на развитие застроенной территории, и неполученных доходов от реализации инвестиционных контрактов [8].

Последним существенным условием договоров является условие об ответственности сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора (подп. 11 п. 3 ст. 46.2, подп. 9 п. 5 ст. 46.4 ГрК РФ). Стабильность договоров и положения частного субъекта как экономически слабой стороны обеспечивается положением законодательства о том, что договор может быть досрочно расторгнут по инициативе одной из сторон только на основании решения суда. Согласно п. 9 ст. 46.4 ГрК РФ договор о КОТ может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, исключительно по решению суда. В договоре о РЗТ предусмотрены основания для отказа сторон от исполнения договора — неисполнение другой стороной отдельных обязательств (п. 9, 10 ст. 26.2 ГрК РФ).

В ГрК РФ определены также некоторые иные условия, которые могут быть включены в договоры, к ним относятся: способы и размер обеспечения исполнения/выполнения договора/обязательств частным субъектом (подп. 4 п. 4 ст. 46.2, подп. 1 п. 6 ст. 46.4 ГрК РФ); обязательство публичного субъекта обеспечить в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры строительство и (или) реконструкцию за границами территории объектов коммунальной инфраструктуры (подп. 5 п. 4 ст. 46.2, подп. 4 п. 6 ст. 46.4 ГрК РФ).

Дополнительно для договоров о РЗТ определены условия и объем участия публичного субъекта в развитии застроенной территории (подп. 3 п. 4 ст. 46.2 ГрК РФ). А. А. Кузин констатирует тот факт, что необходимо обеспечить такое участие государства в гражданско-правовых отношениях, которое в полной мере позволило бы соблюсти интересы всех участников имущественного оборота как юридически равных субъектов, находящихся не в публично-правовых, а в частноправовых отношениях друг с другом. Публичное начало, связанное с участием Российской Федерации в гражданско-правовых договорных отношениях, в правовой регламентации таких отношений должно иметь определенный предел [9, с. 4].

Договорами могут быть предусмотрены и иные условия (подп. 5 п. 6 ст. 46.4 ГрК РФ).

Относительно правовой природы договора о развитии застроенной территории в литературе существуют три точки зрения, которые применимы и к договорам о комплексном освоении территории, являющимся родственными.

Сторонники одной позиции полагают указанный договор публично-правовым, реализуемым в рамках административно-договорного процесса [10, с. 340]. Ю. В. Поднавознова делает вывод о комплексном характере понятия «развитие застроенной территории», правовое регулирование которого осуществляется нормами различных отраслей права (в частности, гражданского и земельного) [11]. Однако в данном случае такие принципы, как принцип добровольности заключения частным инвестором инвестиционного соглашения и вступления в инвестиционные правоотношения, принцип равенства участников соглашения, принцип недопустимости одностороннего изменения условий инвестиционного соглашения, закрепляющий гарантии прав и законных интересов в отношениях с публичным органом, определяют частноправовую природу отношений, возникающих в результате заключения инвестиционного соглашения [12, с. 11]. Реализация административных функций публичным субъектом не самоцель, а лишь этапы достижения единой цели, которая заключается непосредственно в развитии застроенной территории / комплексном освоении территории. Исключив административную

составляющую из перечня обязанностей сторон по договору, можно утверждать, что предметом договора является строительство объектов инфраструктуры. Функции публичного субъекта, связанные с утверждением документации, принятием решения о проведении аукциона, проведением аукциона на право заключить договор и с предоставлением застройщику земельных участков для строительства [13], следует квалифицировать не более как административные предпосылки исполнения застройщиком своих обязанностей по договору.

Сторонники другой позиции исходят из отдельных особенностей рассматриваемого договора, акцентируя внимание на его социально полезной цели, наличии в нем начал государственно-частного партнерства либо комбинируя эти понятия (В. В. Глазов [14, с. 91], Г. В. Манасян [15], С. О. Бочков [16]).

Сторонники третьей позиции придерживаются мнения о гражданско-правовой природе этого договора. Так, Е. Б. Козлова обращает внимание на его отягощенность публичным элементом, которая в целом не влияет на его гражданско-правовую природу, обусловленную специфической целью договора [17]. М. А. Ляхова полагает, что гражданско-правовая природа данного договора обусловлена тем, что стороны договора опосредованно получают прибыль: часть возведенного жилья может быть передана в собственность публично-правового образования [18]. При этом правовая природа данных правоотношений ввиду участия публично-правового образования не меняется — они основаны на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности их участников [19].

Проведенный анализ позволяет сделать вывод о самостоятельности договора о комплексном освоении территории и выделить следующие признаки договора о комплексном освоении территории: во-первых, самостоятельный предмет договора, имеющий сложный характер (состоящий из двух элементов: материального — введенные в эксплуатацию объекты инфраструктуры; юридического — разработанная документация); во-вторых, направленность договора — реализация инвестиционного проекта и общественно значимая цель (обеспечение благоприятных, комфортных условий проживания и безопасной среды жизнедеятельности [3, с. 5] путем строительства и ввода в эксплуатацию объектов инфраструктуры в границах территории); наконец, в-третьих, особый субъектный состав.

Источники и литература

1. Шарпов В. В. Развитие застроенных территорий // Право и экономика. 2008. № 2. С. 20–25.
2. Андрианов Н. А. Правовые проблемы участия застройщиков в развитии социальной и дорожно-транспортной инфраструктуры территорий. 2013 // СПС «КонсультантПлюс».
3. Аракельян Н. В. Правовое регулирование градостроительной деятельности: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. 2010, Краснодар.
4. Постановление ФАС Московского округа от 5 апреля 2013 г. по делу № А40-5149/11-77-42; Постановление ФАС Московского округа от 21 марта 2013 г. по делу № А40-8600/12-126-78; Постановление ФАС Московского округа от 12 февраля 2013 г. по делу № А40-105480/11-54-692; Постановление ФАС Московского округа от 26 декабря 2012 г. по делу № А40-30007/12-126-275 // СПС «КонсультантПлюс».
5. Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» // СЗ РФ. 1999. № 9. Ст. 1096.
6. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 14 мая 2012 г. по делу № А81-92/2009; Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 7 марта 2013 г. по делу № А75-4586/2011 // СПС «КонсультантПлюс».

7. Ганжала В. А. Некоторые вопросы применения законодательства о развитии застроенных территорий // Закон. 2013. № 5. С. 104–107.
8. Постановление ФАС Московского округа от 29 марта 2012 г. по делу № А40-54534/11-60-334 // СПС «КонсультантПлюс».
9. Кузин А. А. Участие Российской Федерации в гражданско-правовых договорных отношениях: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008.
10. Бахрах Д. Н. Административное право России: учебник для вузов. М., 2011.
11. Поднавознова Ю. В. Правовое значение договора о развитии застроенной территории: дефиниции, коллизии, перспективы применения // Вестник СГАП. 2009. № 2. С. 77–81.
12. Публично-частное партнерство в России и зарубежных странах: правовые аспекты / под ред. В. Ф. Попондопуло, Н. А. Шевелевой. М., 2015.
13. Козлова Е. Б. Особенности предметов договоров, опосредующих строительную деятельность в сфере создания объектов недвижимости // Правовые вопросы строительства. 2012. № 2. С. 30–32.
14. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ / под ред. В. В. Глазова. М., 2007.
15. Манасян Г. В. Обеспечение реализации жилищных прав граждан при исполнении договора о развитии застроенной территории // Вестн. Тверского гос. ун-та. 2009. Сер. «Право». Вып. 14. С. 102–109.
16. Бочков С. О. Развитие государственно-частного партнерства в инвестиционных проектах в сфере капитального строительства в городе Москве // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2008. № 35.
17. Козлова Е. Б. Особенности предметов договоров, опосредующих строительную деятельность в сфере создания объектов недвижимости // Правовые вопросы строительства. 2012. № 2.
18. Ляхова М. А. Правовая природа договора о развитии застроенной территории // Актуальные проблемы российского права. 2014. № 5. С. 834–841.
19. Попондопуло В. Ф. Правовой режим предпринимательства. СПб., 1994.

References

1. Sharapov V. V. Razvitie zastroennykh territorii [The development of built-up areas]. *Pravo i ekonomika [Right and economy]*, 2008, no. 2, pp. 20–25. (In Russian)
2. Andrianov N. A. Pravovye problemy uchastia zastroishchikov v razvitii sotsial'noi i dorozhno-transportnoi infrastruktury territorii. 2013 [Legal problems of participation of developers in the development of social and road transport infrastructure areas. 2013]. *SPS «Konsul'tantPlius» [SPS Consultant]*. (In Russian)
3. Arakel'ian N. V. Pravovoe regulirovanie gradostroitel'noi deiatel'nosti. Autoref. Diss kand. iurid. nauk [Legal regulation of town-planning activity. Thesis of. Cand. jurid. sci. diss.]. Krasnodar, 2010 (In Russian).
4. Postanovlenie FAS Moskovskogo okruga ot 5 apreliia 2013 g. po delu № А40-5149/11-77-42; Postanovlenie FAS Moskovskogo okruga ot 21 marta 2013 g. po delu № А40-8600/12-126-78; Postanovlenie FAS Moskovskogo okruga ot 12 fevralia 2013 g. po delu № А40-105480/11-54-692; Postanovlenie FAS Moskovskogo okruga ot 26 dekabria 2012 g. po delu № А40-30007/12-126-275 [Regulation of FAS Moscow District of 05.04.2013 in case number А40-5149 / 11-77-42; Regulation of FAS Moscow District of 03.21.2013 in case number А40-8600 / 12-126-78; Regulation of FAS Moscow District of 12.02.2013 on the case number А40-105480 / 11-54-692; Regulation of FAS Moscow District of 26.12.2012 on the case number А40-30007 / 12-126-275]. *SPS «Konsul'tantPlius» [SPS Consultant]*. (In Russian)
5. Federal'nyi zakon ot 25 fevralia 1999 g. № 39-FZ «Ob investitsionnoi deiatel'nosti v Rossiiskoi Federatsii, osushchestvliemoi v forme kapital'nykh vlozhenii» [Federal law of February 25 1999 N 39-FL «On investment activity in the Russian Federation in the form of capital investments»]. *SZ RF [Collected legislation of the Russian Federation]*, 1999, no. 9, art. 1096. (In Russian)
6. Postanovlenie FAS Zapadno-Sibirskogo okruga ot 14 maia 2012 g. po delu № А81-92/2009; Postanovlenie FAS Zapadno-Sibirskogo okruga ot 7 marta 2013 g. po delu № А75-4586/2011 [Resolution FAS West Siberian District from 14.05.2012 on case number А81-92 / 2009; Resolution FAS West Siberian District from 07.03.2013 on case number А75-4586 / 2011]. *SPS «Konsul'tantPlius» [SPS Consultant]*. (In Russian)
7. Ganzhala V. A. Nekotorye voprosy primeneniia zakonodatel'stva o razvitii zastroennykh territorii [Some questions of application of legislation on the development of built-up areas]. *Zakon [Act]*, 2013, no. 5, pp. 104–107. (In Russian)
8. Postanovlenie FAS Moskovskogo okruga ot 29 marta 2012 g. po delu № А40-54534/11-60-334 [Regulation of FAS Moscow District of 29.03.2012 on the case number А40-54534 / 11-60-334]. *SPS «Konsul'tantPlius» [SPS Consultant]*. (In Russian)

9. Kuzin A. A. Uchastie Rossiiskoi Federatsii v grazhdansko-pravovykh dogovornykh otnosheniakh. Aurboref. Dis. kand. iurid. nauk [Participation of the Russian Federation in the civil law contractual relations. Thesis of Dis. Cand. jurid. sci. diss.]. Moscow, 2008. (In Russian)
10. Bachrach D. N. *Administrativnoe pravo Rossii: uchebnik dlia vuzov* [Administrative law in Russia: Textbook for universities]. Moscow, 2011. (In Russian)
11. Podnavoznova Y. Pravovoe znachenie dogovora o razvitii zastroennoi territorii: defintsii, kollizii, perspektivy primeneniia [Legal value of the contract on the development of built-up areas: definitions, conflicts, prospects of application]. *Vestnik SGAP* [Herald SGAP]. 2009, no. 2, pp. 77–81. (In Russian)
12. *Publichno-chastnoe partnerstvo v Rossii i zarubezhnykh stranakh: pravovye aspekty* [Public-private partnership in Russia and foreign countries: legal aspects]. Eds V. F. Popondopulo, N. A. Sheveleva. Moscow, 2015. (In Russian)
13. Kozlova E. B. Osobennosti predmetov dogovorov, oposreduiushchikh stroitel'niui deiatel'nost' v sfere sozdaniia ob"ektov nedvizhimosti [Features subject of the contract, mediating construction activity in the creation of real estate]. *Pravovye voprosy stroitel'stva* [Legal issues of construction], 2012, no. 2, pp. 30–32. (In Russian)
14. *Kommentarii k Zhilishchnomu kodeksu Rossiiskoi Federatsii ot 29 dekabria 2004 g. № 188-FZ* [Commentary to the Housing Code of the Russian Federation of December 29, 2004/ N 188-FZ]. Ed. by V. V. Glazov. Moscow, 2007. (In Russian)
15. *Manasyan G. V. Obespechenie realizatsii zhilishchnykh prav grazhdan pri ispolnenii dogovora o razvitii zastroennoi territorii* [Ensuring the implementation of housing rights of citizens in the performance of the contract on the development of built-up area]. *Vestnik Tverskogo gosudarstvennogo universiteta* [Bulletin of the Tver State University], 2009, A series of «law», vol. 14, pp. 102–109. (In Russian)
16. Bochkov S. O. Razvitie gosudarstvenno-chastnogo partnerstva v investitsionnykh proektakh v sfere kapital'nogo stroitel'stva v gorode Moskve [The development of public-private partnership in investment projects in the field of capital construction in Moscow]. *Nedvizhimost' i investitsii. Pravovoe regulirovanie* [Real estate and investments. Legal regulation], 2008, no. 35. (In Russian)
17. Kozlova E. B. Osobennosti predmetov dogovorov, oposreduiushchikh stroitel'niui deiatel'nost' v sfere sozdaniia ob"ektov nedvizhimosti [Features subject of the contract, mediating construction activity in the creation of real estate]. *Pravovye voprosy stroitel'stva* [Legal issues of construction], 2012, no. 2. (In Russian)
18. Lyakhova M. A. Pravovaia priroda dogovora o razvitii zastroennoi territorii [The legal nature of the contract on the development of built-up area]. *Aktual'nye problemy rossiiskogo prava* [Actual problems of Russian law]. 2014, no. 5, pp. 834–841. (In Russian)
19. Popondopulo V. F. *Pravovoi rezhim predprinimatel'stva* [The legal regime of business]. St. Petersburg, 1994. (In Russian)

Статья поступила в редакцию 2 июня 2015 г.