

УДК 347.454.3

ДОГОВОР СТРОИТЕЛЬНОГО ПОДРЯДА В СИСТЕМЕ ДОГОВОРОВ НА ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ

Ю.А. Серкова

Аннотация

В статье выявляется место договора строительного подряда среди иных гражданско-правовых обязательств, направленных на выполнение работ. Анализируется соотношение договора строительного подряда с иными подрядными обязательствами, выделенными в главе 37 ГК РФ, а также с договорами на выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ. Особое внимание уделено рассмотрению взаимосвязи договора строительного подряда и договора долевого участия в строительстве недвижимости.

Вопрос о правовой природе того или иного обязательства, а также вопрос о его месте среди иных отношений представляется одним из самых интересных в науке гражданского права, а иногда и весьма спорным на практике, поскольку «ряд гражданско-правовых обязательств имеет значительное число схожих признаков, общих черт, что может привести к смешению различных по сути правоотношений и, в конечном счете, к ошибкам в правоприменении» [1]. Основной дифференциацией договорного права, помимо выделения общей части, является его деление на институты, регулирующие отдельные виды договоров. Поэтому вполне понятен тот факт, что категории существа (сущности) договора (отношений), как правило, используются в качестве критерия применения норм о том либо ином виде договора [2, с. 95].

Одной из важнейших классификаций договорных обязательств является их разделение на обязательства, направленные на передачу имущества, на выполнение работ, на оказание услуг. Учитывая отсутствие легального определения категорий «работы» и «услуги» в ГК РФ, представляется целесообразным обратиться к иному отраслевому кодифицированному акту – Налоговому кодексу РФ, согласно ст. 38 которого для целей налогообложения работой признается деятельность, результаты которой имеют материальное выражение и могут быть реализованы для удовлетворения потребностей организаций и (или) физических лиц, а услугой – деятельность, результаты которой не имеют материального выражения, реализуются и потребляются в процессе осуществления этой деятельности.

При разграничении отдельных видов договоров важная роль принадлежат понятиям типа и вида. Договорный тип выделяется либо по специфике опосредуемого им материального отношения, либо по кругу юридических условий,

объективно необходимых для образования данного договорного обязательства. Достаточно любой из двух названных предпосылок, чтобы соответствующие обязательства составили самостоятельный тип договора. В случаях, когда договоры сходны как по лежащим в их основе материальным отношениям, так и по существенным условиям, объективно необходимым для возникновения обязательства, они соотносятся друг с другом не как типы, а как разновидности одного и того же договорного типа. Разновидности одного договорного типа выражают однопорядковые экономические отношения и однохарактерные правовые условия, объективно необходимые для формирования соответствующих обязательств [3, с. 37–38].

Действующий ГК РФ договор строительного подряда рассматривает в качестве разновидности такого договорного типа, как договор подряда, в отличие от ранее действовавшего ГК РСФСР 1964 г., который в качестве самостоятельных договорных типов предусматривал договор подряда (включавший такую разновидность, как договор бытового заказа) и договор подряда на капитальное строительство. Кроме того, «новый ГК РФ дифференцирует подряд по трем основным критериям, в зависимости от: конечной цели результата работ; чьим изживением (трудом) исполняются работы; распределения риска между сторонами» [4].

Легальное определение договора подряда дано в ст. 702 ГК РФ, а договора строительного подряда – в ст. 740 ГК РФ. При этом общие положения о подряде применяются к договору строительного подряда, если иное не установлено нормами о последнем. Аналогичное правило применения общих норм классически установлено и для остальных видов договора подряда: бытового, для государственных нужд, а также для подряда на выполнение проектных и изыскательских работ.

Интересным представляется вопрос о соотношении видов договора подряда не только с общими положениями, но и между собой. Следует отметить, что именно договор строительного подряда имеет тесную связь с остальными тремя подрядными договорами, которые сами по себе прямой взаимосвязи не имеют, поскольку регулируют отношения, которые напрямую не пересекаются, а зачастую и исключают друг друга (как, например, бытовой подряд и подрядные работы для государственных или муниципальных нужд).

Основной причиной выделения в качестве отдельных видов договора бытового подряда и подряда для государственных или муниципальных нужд послужили, в первую очередь, особенности их субъектного состава.

В бытовом подряде особенностями отмечены обе стороны договора: подрядчиком является предприниматель, то есть лицо (как физическое, так и юридическое), осуществляющее деятельность по выполнению работ для удовлетворения личных потребностей заказчика, которым, в свою очередь, может быть только гражданин (хотя данное понятие, руководствуясь ч. 4 п. 1 ст. 2 ГК РФ, следует толковать расширительно, распространяя его и на иностранных граждан, и на лиц без гражданства – на всех физических лиц, кроме тех, кто по смыслу п. 1. ст. 730 ГК РФ заказывает выполнение работ для своей индивидуальной предпринимательской деятельности). Отсюда вытекает и то, что «особенностью бытового подряда является целевая направленность результата работ, которые должны удовлетворять бытовые или другие личные потребности

заказчика» [5, с. 27]. Выступление в договоре бытового подряда в качестве заказчика юридического лица Кодексом не предусмотрено.

Что касается специфики субъектного состава подрядных работ для государственных или муниципальных нужд, то в данном случае согласно ст. 764 ГК РФ по государственному контракту государственными заказчиками могут выступать государственные органы (федеральные или органы субъектов РФ), а также уполномоченные ими на размещение заказов на выполнение подрядных работ для государственных нужд получатели бюджетных средств при размещении заказов на выполнение таких работ за счет бюджетных средств. По муниципальному контракту, в свою очередь, муниципальными заказчиками могут выступать органы местного самоуправления, а также уполномоченные ими на размещение заказов на выполнение подрядных работ для муниципальных нужд получатели бюджетных средств при размещении заказов на выполнение таких работ за счет средств местного бюджета.

Необходимо отметить, что нормы указанной статьи недавно претерпели определенные изменения. В первую очередь они касаются расширения субъектного состава регулируемых отношений: теперь правила § 5 главы 37 ГК РФ распространяются не только на работы для государственных, но и для муниципальных нужд, следовательно, заказчиками выступают не только государственные, но и муниципальные органы или уполномоченные ими лица. Кроме того, критерий «обладания необходимыми инвестиционными ресурсами» сменился привязкой к «выполнению работ за счет бюджетных средств». Подрядчиком по государственному или муниципальному контракту может быть юридическое или физическое лицо (в прежней формулировке статья 764 говорила о «гражданине»).

Основная специфика подряда на выполнение проектных и изыскательских работ заключается в предмете данного обязательства – особенностях, связанных с характером выполняемой деятельности, и с тем результатом, которым данная работа должна увенчаться. Так, объектом данного правоотношения следует считать действия (работу) по разработке технической документации или по выполнению изыскательских работ. Конечным результатом в данном случае будет выступать готовая техническая документация и (или) документ, содержащий информацию о проведенных изысканиях и об их итогах.

Легко прослеживается взаимосвязь указанных видов подряда с рассматриваемым нами договором строительного подряда.

Соотношение строительного подряда с бытовым наглядно следует из п. 3 ст. 740 ГК РФ, где указано, что в случаях, когда по договору строительного подряда выполняются работы для удовлетворения бытовых или других личных потребностей гражданина (заказчика), к такому договору соответственно применяются правила параграфа 2 главы 37 о правах заказчика по договору бытового подряда. Кроме того, поскольку п. 3 ст. 730 ГК РФ предусматривает применение к отношениям по договору бытового подряда законодательства о защите прав потребителей, оно должно также применяться и к защите прав потребителей строительных работ.

Взаимосвязь договора строительного подряда с подрядом на выполнение проектных и изыскательских работ вытекает из предмета последнего, поскольку

ку проведение изыскания и составление технической документации (проекта строительства) является необходимым элементом, а точнее этапом в развитии отношений по договору строительного подряда.

Что касается соотношения с подрядными работами для государственных или муниципальных нужд, то, полагаем, можно сказать, что государственный (муниципальный) контракт на проведение связанных со строительством работ выступает частным случаем либо договора строительного подряда (при осуществлении собственно строительных работ), либо договора на выполнение проектных и изыскательских работ, то есть соотносится с ними как частное с общим.

Кроме подряда к группе договоров, направленных на выполнение работ, Кодекс относит договоры на выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ (НИОКР и ТР). Как отмечает Г.Н. Черничина, указанные договоры по правовой природе относятся к договорам подрядного типа, так как они регулируют прежде всего выполнение работ по заданию заказчика, который должен принять работу и оплатить ее, но они отличаются от подрядных отношений следующим. Договоры НИОКР и ТР регулируют отношения в области создания результатов интеллектуальной деятельности, а подрядный договор – отношения в области создания или улучшения потребительских свойств вещи. Передача результата НИОКР и ТР заказчику не исключает для исполнителя возможности использовать в будущем полученный результат в других исследованиях, в подрядном договоре использование подрядчиком переданного заказчику результата работ исключено. Кроме того, при выполнении научных исследований и конструкторских работ велик риск неполучения заданного результата, чего нет в подрядных работах. Далее она пишет: «несмотря на близость к договору подряда, договоры на выполнение НИОКР и ТР являются самостоятельным видом договоров в гражданском праве, отличным и от других договоров на создание и использование результатов интеллектуальной деятельности» [6].

Согласимся, что законодатель обоснованно выделил НИОКР и ТР в отдельный договорный тип, а не включил в качестве параграфа в договор подряда. Тем не менее, нельзя недооценивать важность нормы ст. 778 ГК о применении к ним правил статей 708, 709 и 738 ГК, а также правил статей 763–768 Кодекса, то есть норм, регулирующих подрядные отношения.

Относительно новым для отечественной науки и практики является договор участия в долевом строительстве недвижимости (далее – долевое строительство). Представляется необходимым выявить и его соотношение с договором строительного подряда, поскольку в настоящее время именно эти два договора являются основными правовыми средствами урегулирования отношений сторон в сфере создания объектов недвижимости.

Наряду с ГК РФ как основным нормативным правовым актом, регулирующим имущественные отношения участников гражданского оборота, правовые отношения юридических и физических лиц, возникающие при заключении ими договора долевого участия в строительстве объекта недвижимого имущества, регламентируются Законом о долевом строительстве № 214-ФЗ, который был «принят в составе пакета законов по обеспечению рынка доступного жилья, и направлен на законодательное урегулирование вопросов привлечения денеж-

ных средств населения и юридических лиц для строительства многоквартирных домов, а также на установление законодательных норм, направленных на защиту участников договора долевого участия в строительстве» [7].

Принятие данного Закона имело большое социально-правовое значение, поскольку реальные общественные отношения, подпадающие в настоящее время под действие этого нормативного акта, существовали на практике на протяжении десятка лет. В отсутствие четкой правовой регламентации они регулировались непосредственно конкретными договорами, заключаемыми строительными организациями и индивидуальными предпринимателями с лицами, желающими вложить денежные средства в строительство объектов недвижимости с применением норм гражданского законодательства, регулирующих аналогичные общественные отношения в соответствии со ст. 6 ГК РФ, устанавливающей такую возможность. И поскольку четкое нормативно-правовое регулирование рассматриваемых отношений до конца 2004 года отсутствовало, соглашения сторон регламентировались далеко не все необходимые вопросы, и, как правило, отсутствовал применимый к ним обычай делового оборота (а в большинстве ситуаций обычаи делового оборота были неприменимы также и потому, что отношения сторон носили не предпринимательский, а, скорее, потребительский характер, что делало невозможными применение ст. 5 ГК), к таким отношениям, если это не противоречило их существу, применялось по аналогии гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения.

Проблема усиливалась тем, что специфика отношений по долевого строительству недвижимости препятствовала однозначному ответу на вопрос, нормы законодательства о каком или о каких видах договора следует применять к данным отношениям. Поэтому большое значение приобрела сложившаяся судебная практика по рассмотрению споров, возникающих из договоров на участие в строительстве (см. [8], а также, например, [9–12] и др.), хотя суды по-разному подходили к вопросу о том, каким законом следовало руководствоваться при рассмотрении споров, вытекавших из договоров долевого участия в строительстве многоквартирных жилых домов [13, с. 27]. Попытки определить правовую природу исследуемых отношений предпринимались и на уровне исполнительных органов в подзаконных актах [14–16]. Не обошли вниманием вопрос о правовой природе отношений по долевого участию в строительстве и в юридической литературе (см., например, [17, с. 299; 18–20] и др.).

По мнению руководства Департамента налоговой политики, заключение договоров на долевого участие в строительстве жилья вытекало из положений Федерального закона «О товариществах собственников жилья» [21] и положений ГК о простом товариществе (см. [22]). Письмом Пенсионного фонда РФ от 1 октября 2001 г. также предлагалось квалифицировать договор долевого участия в строительстве как договор простого товарищества [23].

Ю.В. Романец, классифицируя договоры по признаку направленности, выделяет договоры, в которых интересы сторон противоположны, и гражданские общецелевые обязательства, ярким примером которых выступает договор простого товарищества, поскольку его квалифицирующими признаками являются соединение вкладов и совместная деятельность для достижения общей цели. Договор долевого участия в строительстве, весьма распространенный в совре-

менной юридической практике, заключается как соглашение, согласно которому одно лицо (дольщик) обязуется внести определенный имущественный взнос (в виде денег, иного имущества, выполнения подрядных работ и т. п.), за что по окончании строительства дома получает обусловленное количество жилой или нежилой площади. Цель данного правоотношения выражается в создании и получении в собственность объекта недвижимости. Договором долевого участия может быть как общецелевое обязательство простого товарищества, так и правоотношение со встречной направленностью интересов сторон [24, с. 101].

Основываясь на классификации договоров по направленности обязательства, А.Г. Щербинин отнес договор долевого участия граждан в строительстве жилья для личных нужд к группе договоров, направленных на передачу имущества в собственность для использования в непредпринимательских целях (см. [25, с. 54]). Н. Марьянкова, анализируя договор долевого участия в строительстве, подчеркивает, что «преобладающей чертой данного договора является обменный, встречный характер, дольщик как бы выступает в роли покупателя профинансированной им доли. Однако рассматривать договор долевого участия в строительстве как разновидность договора купли-продажи нельзя» [26].

Особо проанализируем вопрос о непосредственном отождествлении договора строительного подряда и договора долевого строительства. Б.В. Муравьев пишет: «На практике возникает вопрос о том, нельзя ли рассматривать договор между инвестором и инвестиционной компанией как обычный договор строительного подряда, в котором инвестор является заказчиком, а инвестиционная компания генеральным подрядчиком. В соответствии с таким договором инвестор дает инвестиционной компании задание построить объект недвижимости в целом, передав заказчику часть этого объекта, и уплачивает инвестиционной компании цену строительства части объекта недвижимости. Инвестиционная компания ведет строительство всего объекта, обеспечивая при этом оформление на свое имя права пользования земельным участком, разрешения на строительство, привлекая при необходимости субподрядчиков. Она сдает объект государственной комиссии и в дальнейшем передает право собственности на объект недвижимости инвесторам. Условия существующих в практике договоров между инвесторами и инвестиционными компаниями не исключают их квалификацию как договоров строительного подряда» [27].

В Письме от 1 августа 2005 г. о правовых основаниях защиты прав потребителей в сфере долевого строительства жилья (см. [28]) отражена правовая позиция Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека в отношении правовой природы договора долевого участия в строительстве. В частности, указано, что договоры, заключаемые между гражданами с одной стороны и строительными организациями-застройщиками с другой, предметом которых является строительство конкретных объектов недвижимости (в том числе жилых помещений – квартир в многоквартирных жилых домах), по своему содержанию (в подавляющем большинстве случаев) являются гражданско-правовыми договорами строительного подряда, по которым подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика в лице гражданина определенный объект недвижимости, а заказчик обязуется принять результат работы, оплатив обусловленную договором цену.

Целесообразно рассмотреть и проанализированный А.Е. Коленовой случай: по договору дольщик обязан провести отделочные работы в построенном помещении до приемки здания в эксплуатацию. Она указала, что участие в долевом строительстве регулируется Законом о долевом строительстве, «однако условие о проведении отделочных работ в построенном помещении не входит в типовой вариант договора об участии в долевом строительстве. Порядок выполнения таких работ регулируется положениями главы 37 ГК РФ» [29]. Представляется, что в данном случае между сторонами был заключен смешанный договор, сочетающий элементы договоров подряда и долевого строительства. При этом одна сторона совмещает функции заказчика в подрядных отношениях и застройщика в долевом строительстве, а другая – соответственно – подрядчика и дольщика.

Полагаем, в целом необходимо различать рассматриваемые договоры в зависимости от конституирующих обязанностей сторон, указанных в самих определениях договора.

Статья 4 Закона № 214-ФЗ определяет договор участия в долевом строительстве как договор, по которому одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

По договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его (п. 1 ст. 702); а по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену (п. 1 ст. 740 ГК).

На основе анализа приведенных определений можно сделать следующие выводы. Во-первых, данные договоры можно охарактеризовать как консенсуальные, возмездные, взаимобязывающие, двусторонние. Во-вторых, в договоре участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок (1) своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и/или иной объект недвижимости и (2) после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства другой стороне. По договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется (1) выполнить по заданию другой стороны определенную работу и (2) сдать ее результат заказчику. Особенностью договора строительного подряда выступает то, что одна сторона (подрядчик) обязуется по заданию заказчика выполнить строительные работы в установленный договором срок. Сразу отметим, что срок является существен-

ным условием как для договора подряда, так и для договора участия в долевом строительстве. Таким образом, по обязанностям «одной стороны» договор участия в долевом строительстве весьма близок подрядным договорам, то есть договорам на выполнение работ, так как по его условиям застройщик должен построить (создать) объект, вещь, то есть выполнить работу, результат которой он затем также обязан передать (сдать) другой стороне договора. Что касается обязанностей другой стороны в рассматриваемых договорах, то в договоре участия в долевом строительстве она обязуется (1) уплатить обусловленную договором цену и (2) принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости; согласно договору подряда – (1) принять результат работы и (2) оплатить его; по договору строительного подряда – (1) создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, (2) принять их результат и (3) уплатить обусловленную цену.

В юридической литературе традиционно договор подряда вообще, а также договор строительного подряда как один из его видов относятся к договорам, направленным на выполнение работ. Основываясь на проделанном анализе, можно сделать вывод, что договор участия в долевом строительстве следует рассматривать как договор, родственный договору (строительного) подряда, направленный на выполнение работ.

Кроме того, соотнося договор участия в долевом строительстве с договором строительного подряда, необходимо подчеркнуть следующее. Договор строительного подряда отличает от договора долевого строительства то, что заказчик обязан создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, а на участника долевого строительства подобной обязанности не возложено. Что касается того, что в подрядных отношениях подрядчик действует «по заданию заказчика», отметим, что данное условие для долевого строительства не является конституирующим, законодательно зафиксированным, однако на практике нередки случаи, когда застройщик осуществляет строительство конкретного объекта (офиса, квартиры), учитывая пожелания участника долевого строительства, разрабатывает индивидуальную планировку объекта, который подлежит передаче именно этому участнику долевого строительства. Хотя в целом строительство объекта недвижимости осуществляется не по инициативе любого (каждого) участника долевого строительства и не по его заказу, поэтому «индивидуальный подход» можно реализовать только в отношении конкретного офиса или квартиры, а не в отношении всего объекта строительства.

Таким образом, прослеживается тесная взаимосвязь между договорами долевого участия в строительстве и договором строительного подряда как по правовой природе (договоры на выполнение работ), так и по способам реализации интересов сторон.

Summary

J.A. Serkova. Construction contract in the system of work contracts.

The article reveals the position of construction contract among other civil obligations directed at execution of work. The correlation is analyzed between construction contract and other contractual obligations outlined in Chapter 37, Civil Code of Russian Federation, as well as with contracts on execution of research, development and technical activities. Special attention is given to the interrelationship between construction contract and the contract on equity participation in the construction of real estate.

Литература

1. *Демидова Г.* Отграничение договора страхования от смежных гражданско-правовых обязательств // Рос. юстиция. – 2003. – № 8. – С. 21–22.
2. *Кашианин А.В.* Кауза гражданско-правового договора как выражение его сущности // Журн. рос. права. – 2001. – № 4. – С. 93–104.
3. *Иоффе О.С.* Обязательственное право. – М.: Юрид. лит., 1975. – 880 с.
4. *Завидов Б.* Общие положения о подряде // Рос. юстиция. – 1996. – № 11. – С. 17–19.
5. *Мищенко Е.А.* Публичный договор бытового подряда // Юрист. – 2003. – № 7. – С. 26–30.
6. *Черничкина Г.Н.* Договоры на выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ // Право в Вооруженных Силах. – 2004. – № 2.
7. *Воинов В.Р.* Комментарий к Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» // Консультант бухгалтера. – 2005. – № 6.
8. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25 июля 2000 г. № 56 «Обзор практики разрешения споров, связанных с договорами на участие в строительстве» // Вестн. ВАС РФ. – 2000. – № 9.
9. Постановление Президиума ВАС РФ от 20 ноября 2001 г. № 5918/01 // Вестн. ВАС РФ. – 2002. – № 2.
10. Постановление Президиума ВАС РФ от 16 марта 1999 г. № 3008/98 // Вестн. ВАС РФ. – 1999. – № 8.
11. Постановление Президиума ВАС РФ от 16 марта 1999 г. № 5880/96 // Вестн. ВАС РФ. – 1999. – № 8.
12. Постановление Президиума ВАС РФ от 6 октября 1998 г. № 249/98 // Вестн. ВАС РФ. – 1999. – № 2.
13. *Фоков А.П.* Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости // Нотариус. – 2005. – № 2. – С. 23–33.
14. Письмо Пенсионного Фонда России от 1 октября 2001 г. № ВП-09-25/-7938 «О существенных условиях договоров долевого участия в строительстве» // Официально опубликовано не было / СПС Гарант-Аналитик. – 15.05.2004.
15. Письмо Департамента налоговой политики Министерства финансов РФ от 20 июля 1998 г. № 04-00-11 // Официально опубликовано не было / СПС Гарант-Аналитик. – 15.05.2004.
16. Распоряжение премьер-министра правительства Москвы от 4 февраля 1993 г. № 180-РП «О передаче квартир предприятиям и организациям (независимо от формы собственности), внесшим денежные средства в порядке долевого участия в строительстве и реконструкцию жилых домов» // Вестн. мэрии Москвы. – 1993. – № 6.

17. Коммерческое право: в 2 ч. / Под ред. В.Ф. Попондопуло, В.Ф. Яковлевой. – СПб.: Изд-во С.-Петерб. ун-та, 1998. – Ч. 2. – 518 с.
18. *Батищева В.Ю.* Что нужно учесть, заключая договор о совместном строительстве // Главбух. Отраслевое приложение «Учет в строительстве». – 2002. – № 1.
19. *Фоков А.П.* Проблемы теории и практики долевой собственности в многоквартирных жилых домах // Юрист. – 2004. – № 1. – С. 6–13.
20. *Лушкин С.А.* Правовое положение сторон договора участия в долевом строительстве // Право и экономика. – 2005. – № 10. – С. 8–21.
21. Федеральный закон от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» // СЗ РФ. – 1996. – № 25. – Ст. 2963 (утратил силу).
22. Письмо Департамента налоговой политики Министерства финансов РФ от 20 июля 1998 г. № 04-00-11 // Официально опубликовано не было / СПС Гарант-Аналитик. – 15.05.2004.
23. Письмо Пенсионного Фонда России от 1 октября 2001 г. № ВП-09-25/-7938 «О существенных условиях договоров долевого участия в строительстве» // Официально опубликовано не было / СПС Гарант-Аналитик. – 15.05.2004.
24. *Романец Ю.В.* Договор простого товарищества и подобные ему договоры (Вопросы теории и судебной практики) // Вестн. ВАС. – 1999. – № 12. – С. 96–111.
25. *Щербинин А.Г.* Особенности договора долевого участия граждан в строительстве жилья для личных нужд // Журн. рос. права. – 2003. – № 10. – С. 54–59.
26. *Марьянкова Н.* Споры из договора долевого участия в строительстве // эж-ЮРИСТ. – 2003. – № 1.
27. *Муравьев Б.В.* Договор с участием инвесторов в строительстве // Законодательство. – 1999. – № 6. – С. 8–18.
28. Письмо Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека от 1 августа 2005 г. № 0100/5932-03-32 «О правовых основаниях защиты прав потребителей в сфере долевого строительства жилья» // Ценообразование и сметное нормирование в строительстве. – 2005. – № 9.
29. *Коленова А.Е.* Вопрос-ответ // Главбух. Отраслевое приложение «Учет в строительстве». – 2005. – № 4.

Поступила в редакцию
14.09.07

Серкова Юлия Анатольевна – кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского и предпринимательского права Казанского государственного университета.
E-mail: julia-a-s@yandex.ru