

УДК 347

UDC347

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ  
ДЕВЕЛОПМЕНТА****LEGAL REGULATION OF DEVELOPMENT**

Дудченко Андрей Юрьевич  
к.ю.н., старший преподаватель  
*Кубанский государственный аграрный университет,  
Краснодар, Россия*

Dyudchenko Andrey Yurevich  
Cand.Leg.Sci., senior lecturer  
*Kuban State Agrarian University,  
Krasnodar, Russia*

В статье изучаются правовые и организационные основы девелоперской деятельности. Автор рассматривает систему законодательства, регулируемую строительную и девелоперскую деятельность

This article is explored the legal and organizational bases of development activity. The article considers the system of legislation regulating construction and development activities

Ключевые слова: ДЕВЕЛОПМЕНТ,  
СТРОИТЕЛЬСТВО, НЕДВИЖИМОСТЬ,  
ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО, СИСТЕМА  
ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА,  
СТРУКТУРА ГРАЖДАНСКОГО  
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Keywords: DEVELOPMENT, CONSTRUCTION,  
REAL ESTATE, CIVIL LAW, CIVIL CODE OF  
THE RUSSIAN FEDERATION, SYSTEM OF  
CIVIL LAW

Развивающийся российский рынок недвижимости в Российской Федерации требует все больше новых правовых и управленческих моделей при организации строительного бизнеса. Однако такие модели только начинают формироваться и использоваться бизнесменами и менеджерами в российских условиях. Поэтому на российском рынке довольно часто можно встретить адаптированные западные модели управления девелоперскими проектами, которые требуют большего количества профессиональных специалистов. В сложившихся условиях современного рынка недвижимости, а также в целях совершенствования правового регулирования девелоперской деятельности в строительстве, необходимо проанализировать уже сложившиеся отношения в этой сфере и подвергнуть научному анализу их правовое регулирование.

Полагаем, что разработке гражданско-правовых норм о строительной и девелоперской деятельности должно предшествовать установление правовой природы девелопмента как особого вида предпринимательской деятельности, определение его понятия, выделение и раскрытие основных признаков. В противном случае можно повторить печальный опыт

несовершенства юридической техники при закреплении норм закона о вещных правах, на что справедливо обращалось внимание в юридической литературе[1].

Термин «девелопмент» в его первичном значении переводится как развитие. Современный экономический словарь определяет девелопмент в виде области управления бизнесом, недвижимостью, строительством, ориентированной на увеличение стоимости объектов и приносимых ими доходов посредством учета меняющейся ситуации, оценки рисков, применения возможностей развития, удачного вложения капитала[2].

Е.С. Озеров обращает внимание на классическое определение понятия девелопера, который, являясь автором идеи проекта, обеспечивает[3]: приобретение права застройки земельного участка – вещные права или права заключения договора аренды; организацию проектирования, финансирования с применением собственных и заемных средств и создания с привлечением подрядчиков на данном участке улучшений, например, здания, сооружения, коммуникации, насаждения; оформление прав на эти улучшения в дополнение к оформленному ранее вещному праву на земельный участок либо праву аренды земельного участка; организацию продажи созданного объекта недвижимости.

В целом в российской практике выработались два варианта употребления термина. Девелопмент недвижимости – по аналогии с англоязычным *realestatedevelopment* и короткий вариант – девелопмент, имеющий аналогичное значение.

И.С. Арцыбышев предлагает более верное и емкое, адаптированное к нашим реалиям определение, под девелоперским бизнесом или девелопментом предлагая понимать работу, связанную с развитием территорий и реконструкцией объектов недвижимости, целью которой является увеличение их конкурентоспособности и рыночной стоимости[4].

По мнению С.Н.Максимова, который первым из российских ученых

предпринял попытку системно исследовать организационные, управленческие и финансовые аспекты девелопмента в виде нового явления в области недвижимости, главным в девелопменте является поиск и реализация наилучшего варианта развития недвижимости[5].

На наш взгляд более правильным будет понимать девелопмент как комплекс организационных, фактических и юридических действий в процессе осуществления предпринимательской деятельности в области строительства, направленных на создание или замену объектов недвижимого имущества с целью получить экономическую прибыль. С экономической точки зрения девелопмент можно охарактеризовать как работу, направленную на создание и преобразование объектов недвижимости с целью увеличения их стоимости. Данная работа связана с реализацией разных инвестиционных строительных проектов. На практике структура деятельности девелопера заключается в разработке, экспертизе и осуществлении таких девелоперских проектов. При этом под экспертизой проектов понимается всестороннее исследование, направленное на определение ценности, возможности реализации и эффективности того либо иного инвестиционного строительного проекта.

Необходимо также различать процесс девелопмента и процесс строительства применительно к предпринимательским структурам. Строительство подразумевает непосредственно технологический процесс возведения объекта, в то время девелопмент – есть комплексный подход к развитию идеи проекта и обеспечению ее реализации, основанный на рациональном управлении ресурсами проекта.

Смысл классической западной девелоперской схемы заключается в следующем. Центральной фигурой любого проекта в области коммерческой недвижимости выступают девелоперы – профессиональные организации, занимающиеся развитием проекта. Их задача – построить объект и выгодно реализовать. Девелопер разрабатывает идею проекта,

формирует команду профессионалов, привлекает финансовые ресурсы и реализует проект. Проектные и строительные организации выступают в качестве подрядчиков в процессе строительства объектов, консалтинговые фирмы осуществляют услуги по выработке рекомендаций в специальных областях налогообложения и учета, геодезии и архитектуры, маркетинга и юриспруденции. Таким образом, сущность концепции, лежащей в основе девелоперской деятельности, заключается в системном воздействии девелоперов на инвестиционный процесс, обеспечивающим разработку, организацию финансирования и осуществление проектов по развитию недвижимости в заданные сроки, в пределах, которые соответствуют бюджетным лимитами, а также с применением собственных средств.

Считаем важным охарактеризовать правовой аспект девелопмента. Девелопмент представляет собой систему правоотношений, связанную с регулированием архитектурной и строительной деятельности, проектированием, преобразованием, реконструкцией, перепрофилированием и прочими мероприятиями по увеличению эффективности применения объектов недвижимости. Развитие отношений в строительстве предопределяет необходимость их надлежащего правового регулирования. Обеспечить это не всегда возможно, поскольку отсутствует необходимая правовая основа.

Правовые основы регулирования девелопмента, представляют собой совокупность норм частного и публичного права. Условно их можно разделить на четыре основные группы: гражданское законодательство; земельное законодательство; нормативно-правовые акты, регулирующие строительство, архитектурную и проектировочную работу; нормативно-правовые акты, регулирующие инвестиционную деятельность.

Одновременно основу правового регулирования составляют источники гражданского права. Как верно отмечает в своем исследовании А.А. Диденко, «система формальных источников гражданского права

представляет собой объективно существующую, иерархически организованную и взаимосвязанную совокупность правил поведения участников гражданского оборота. Эта система подразделяется на две более частные подсистемы: нормативных правовых актов и правовых обычаев». Это объективно существующая, иерархически организованная и взаимосвязанная совокупность правил поведения участников гражданского оборота. Эта система подразделяется на две более частные подсистемы: нормативных правовых актов и правовых обычаев[6].

Основу этой системы составляет гражданское законодательство[7]. Основополагающими актам гражданского законодательства являются Конституция Российской Федерации[8], Гражданский кодекс Российской Федерации[9]. Помимо того, существует множество актов, которые регулируют строительную, архитектурную, инвестиционную работу. Из наиболее важных правовых актов целесообразно назвать – Земельный кодекс Российской Федерации[10], Градостроительный кодекс РФ[11], ФЗ «О техническом регулировании»[12], «Об инвестициях в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений»[13], «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации»[14].

Отдельного внимания заслуживают нормы международного права. Следует упомянуть о международных соглашениях и договорах, в частности, Конвенция СНГ «О защите прав инвестора» от 28 марта 1997 г., Соглашение стран СНГ «О сотрудничестве в строительстве» и Стратегия развития отношений РФ с Евросоюзом на среднесрочную перспективу, две очень важные Конвенции – Сеульская «Об учреждении Многостороннего агентства по гарантиям инвестиций» 1985 г. и Вашингтонская «О порядке разрешения инвестиционных споров» 1965 г., ратифицированные Российской Федерацией.

Непременным условием возможности распоряжаться вновь созданным объектом недвижимости является правовое закрепление

результата развития объекта. В качестве универсальных свойств объектов гражданских прав любого рода В.А. Лапач предлагает следующие общие свойства (признаки) объектов: дискретность, юридическая привязка и системность[15]. Недвижимое имущество это понятие юридическое, а не фактическое. Обосновывается эта позиция тем, что недвижимостью может признаваться лишь имущество, на которое может быть установлено право собственности и иные права[16]. А для возникновения таких прав необходима соответствующая государственная регистрация[17].

Важное значение на рынке недвижимости играет государственная регистрация прав на недвижимое имущество. В соответствии с ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, определение границ этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат – право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных законом[18].

Другой важнейший аспект правового регулирования девелопмента связан с регистрацией вновь созданного объекта недвижимости и оформлением прав на него. Легальному определению государственной регистрации прав на недвижимое имущество посвящена ст. 2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[19]. Государственная регистрация определяется как «юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ». В тоже время понятия «государственная регистрация», «учет недвижимого имущества»,

«специальная регистрация» употреблены в законодательстве в различных значениях[20, 21, 22]. В иных нормативных правовых актах это тоже прослеживается. Нигде не говорится о государственной регистрации недвижимого имущества, а употребляются понятия «технический учет недвижимого имущества»[23] и «кадастровый учет земельных участков»[24], «учет федерального имущества»[25]. Более того в число полномочий органов, осуществляющих технический и кадастровый учет, государственная регистрация недвижимости не входит. Таким образом, понятие «государственная регистрация недвижимости» следует отождествлять с понятием «государственная регистрация прав на недвижимое имущество», но отличать от специального учета недвижимого имущества.

Гражданское и земельное законодательство также устанавливают общий порядок изъятия земельных участков[26] в данном случае, не только для собственника, но и для лиц, которым они предоставлены на праве пожизненного наследуемого владения либо постоянного или бессрочного пользования, по договору долгосрочной аренды. Анализ нормативно-правовых актов в этой области свидетельствует о наличии ряда правовых проблем, связанных с отсутствием законодательного закрепления отдельных видов оснований изъятия земельных участков, в частности размещение объектов «общественного и социального использования», а также несовершенством реализации норм о порядке выкупа данных объектов у правообладателя. Кроме того, отдельные виды общественных отношений, возникающих в связи с принудительным прекращением прав на земельные участки, до сих пор остаются вне сферы детального правового регулирования. К ним относятся отношения, связанные с принудительным прекращением прав в результате реквизиции и конфискации, а также отношения, возникающие при прекращении права в случае ненадлежащего использования земельных участков,

предоставленных под строительство объектов недвижимости[27].

В целом нормативная база, регулирующая девелопмент, довольно обширна. Одновременно существенной особенностью данной системы правовых актов является их различная отраслевая принадлежность. В данную систему нормативно-правовых актов условно можно включить акты, содержащие как норма частного, так и публичного права. Повышенной ролью норм публичного права отличаются отношения, связанные градостроительством, архитектурой, оборотом земель. В связи с этим теоретический и практический интерес представляет дальнейший анализ актуальных вопросов соотношения норм различной отраслевой принадлежности, связанных с регулированием девелоперской деятельности в РФ.

В зависимости от видов девелопмента довольно существенно меняются права и обязанности девелопера. Важно отметить, что на разных этапах девелопмента девелопментская организация осуществляет разные функции и операции, применяет разные комбинации и схемы для своей работы. С позиции гражданского права девелопер является и застройщиком, и риелтором, и архитектором, и инвестором, и управляющим, если заключен договор доверительного управления имуществом. Частным правом урегулированы отношения между субъектами девелопмента, в том числе как субъектов предпринимательской деятельности. Практически любое физическое либо юридическое лицо имеет возможность стать субъектом российского девелопмента.

Уже ранее отмечалось, что работа на рынке недвижимости практически всегда требует привлечения существенных финансовых ресурсов. Эти ресурсы привлекают за счет кредитов. Такую задачу осуществляют различные кредитные учреждения, основой которых являются банки, юридический статус которых определяется



законодательством о банках и банковской деятельности.

Несомненно, что девелопмент как вид предпринимательской деятельности требует разностороннего системного подхода к его правовому регулированию. Нельзя говорить о преобладании определенного вида норм в правоотношениях, связанных с девелопментом. На разных этапах девелоперской работы соотношение частного и публичного права имеет разные формы своего проявления.

Современная концепция развития недвижимости имеет широкое распространение в экономических отношениях под названием «девелопмент». Данное понятие появилось в Российской Федерации не очень давно. Применительно к недвижимости данное слово означает продвижение проектов, связанных с качественным преобразованием недвижимости.

Развитие недвижимости представляет собой сложный многоступенчатый процесс создания нового продукта, которым является объект недвижимости. В целом данный процесс включает в себя подбор команды участников проекта, исследование рынка, маркетинг, проектирование, строительство, финансирование, бухгалтерский учет, управление имуществом. Он определяется видом работы, где требуются сравнительно крупные инвестиции с длительным циклом и где произведенный продукт продолжительное время имеет возможность создавать регулярный поток денежной массы, область, которая чутко реагирует на замены в технологиях, экономике, демографии, архитектуре, праве, социальной области.

Объект недвижимости за срок своего существования проходит шесть этапов.

1. Разработка концепции наилучшего применения объекта недвижимости.
2. Разработка инвестиционного плана применения объекта

недвижимости.

3. Получение нужных разрешений и проектирование.
4. Строительство.
5. Управление и эксплуатация объектов недвижимости.
6. Реновация объекта недвижимости.

Результатом девелопмента должно стать возникновение нового объекта недвижимости, удовлетворяющего определенным потребностям бизнеса и населения по своим характеристикам – материальность, долговечность, высокая капиталоемкость, участие в ряде воспроизводственных циклов, относящегося к капитальным благам.

Достичь такого результата можно только следуя важнейшим принципам девелопмента. И одним из них является создание сильной команды консультантов, которые будут работать на всех этапах проекта от маркетингового исследования до реализации площадей и эксплуатации здания. Привлечение таких специалистов стоит дорого, но обычно окупается, и данное обстоятельство справедливо для любого этапа девелоперского проекта. Кроме того, на каждом этапе развития проекта следует выделить ключевые моменты, с удачным осуществлением которых можно ожидать его успешного завершения. На предпроектном этапе к ним будут относиться наиболее важные этапы, например, исследование рынка и выбор местоположения будущего объекта, именно они способны повлиять на исход всего проекта.

В свою очередь, эти моменты определяют другой важнейший принцип девелопмента, им является исследование рынка. Грамотная «упаковка» инвестиционных девелоперских проектов под инвесторов позволяет достичь наиболее выгодных условий привлечения капитала, сократить сроки сделки и сохранить контроль над процессом и условиями привлечения заемных средств. Качественно организованный старт девелоперского проекта открывает новые возможности, в том числе по

рефинансированию будущего объекта строительства.

Исследование рынка позволяет определить существующее соотношение спроса и предложения в разных сегментах рынка недвижимости и тем самым выявить незаполненные ниши, в которых ощущается недостаток тех либо иных площадей. Исследование цен реализации и строительных расходов позволит выявить, в какой из этих ниш реализация девелоперского проекта будет наиболее эффективной.

Выбор времени осуществления проекта должен учитывать важную характеристику в развитии рынков недвижимости – цикличность. Данное обстоятельство особенно важно для девелопмента, поскольку девелоперские проекты по времени занимают от двух и более лет. Таким образом, проект имеет возможность начаться в тот момент, когда конъюнктура рынка благоприятна, а кончиться в период спада.

Выбор местоположения является одним из ключевых принципов в развитии девелоперского проекта. Выбор площадки должен учитывать множество факторов.

Для каждого конкретного проекта значимость тех либо иных параметров местоположения имеет возможность меняться. Чтобы прояснить важность каждого пункта, девелопер в процессе выборе участка должен объяснить заказчику, насколько важны для бизнеса, под который предназначено здание, следующие детали – близость к потребителю, клиенту либо покупателю, к партнерам по бизнесу, к обслуживающему персоналу, к жилым районам, торговым точкам, организациям бытового обслуживания и общественного питания, транспортным магистралям, удобство сообщения с вокзалами и аэропортами, показатель жизни в районе, возможность расширения для арендатора либо покупателя.

Еще одним важнейшим принципом девелопмента является выбор адекватного способа финансирования. При реализации девелоперских проектов крайне важно соблюдать оптимальную пропорцию между

собственными и заемными деньгами.

Не менее важен и конкурсный подход к подбору исполнителей отдельных этапов проекта. Когда схема финансирования, являющаяся ключевым пунктом в развитии проекта, выстроена, можно приступать к архитектурному проекту, определяющему внешний вид будущего здания, конструкции, инженерное оборудование и благоустройство территории. И тогда целесообразно провести тендер на проектирование. В данном случае в процессе выборе лучшего эскизного проекта должны учитываться разные параметры, например, наличие профессиональной страховки у проектировщика, стоимость проектирования, наличие опыта проектирования подобных зданий, наличие связей с городскими структурами, максимальный выход полезной площади здания.

На этапе строительства наиболее важным принципом является сплошной и непрерывный контроль сроков, качества работ и строительных расходов. После передачи подряда исполнителю строительство должно происходить под постоянным наблюдением группы менеджмента, которая контролирует качество реализации работ, производит промежуточные выплаты и следит за соблюдением сроков. По завершении строительства проверяется соответствие параметров здания указанным в договоре спецификациям, и устанавливается срок гарантии. Только после завершения готовое здание принимается заказчиком.

Наконец, нужно отметить важнейший юридический принцип девелопмента, им следует признать надлежащее правовое закрепление результатов проекта посредством государственной регистрации объекта.

В конечном счете, целью девелопмента является не просто создать объект недвижимости, данный факт имеет возможность быть достаточным для подрядчика, а получить доход и прибыль за счет создания объектов, которые удовлетворяют потребности приобретателей, к которым относят покупателей и арендаторов недвижимости.

Область недвижимости в Российской Федерации – отрасль, которая в значительной степени подвержена влиянию сложной, непрозрачной и меняющейся системы регулирования, которая действует на всех этапах реализации проекта, от начального рассмотрения и утверждения до собственно строительства и приемки объекта. Обычно очень длительный процесс получения разрешительной документации – от начального рассмотрения до приемки – требует установления и поддержания отношений с местными администрациями, а также глубокого знания регламентов административной работы на местах. Зависимость от личностных взаимоотношений, которая позволяет преодолевать трудные и обременительные бюрократические препоны, делает эти организации чувствительными к сменам в органах, которые являются регуляторами, и затрудняет успешную работу на новых региональных рынках. Более того, чрезмерная бюрократизация и непрозрачное регулирование вместе со значительными объемами инвестиций являются плодотворной почвой для коррупции. В подобной институциональной среде скрытые издержки и угроза непредвиденных действий органов управления являются дополнительными факторами риска.

Все игроки сектора, не только девелоперы, но и потребители, безусловно, выиграли бы от успехов в работе по совершенствованию права и борьбе с коррупцией. В частности, позитивное влияние на ситуацию могут оказать более прозрачные, справедливые, эффективные и предсказуемые юридическая практика и регулирование в области покупки и продажи земли, разрешительной строительной документации, смены собственности, финансирования собственности и разрешения конфликтов.

Девелопмент в Российской Федерации – вид бизнеса, выделившийся в условиях становления рыночной экономики из смежных направлений предпринимательства в областях недвижимости, инвестиций и строительства. На практике структура работы девелопера заключается в

разработке, экспертизе и осуществлении таких проектов. Под экспертизой проектов понимается всестороннее исследование, направленное на определение ценности, возможности реализации и эффективности того либо иного инвестиционно-строительного проекта.

Одновременно девелопмент в Российской Федерации находится только на этапе становления. Даже терминология, применяемая в работе, только формируется, о чем свидетельствуют трудности в подборе верного определения для понятия «девелопмент», трудности в определении места девелопмента на рынке недвижимости. В связи с этим можно отметить, что девелопмент в качестве отдельного вида предпринимательства просто не имеет возможности не столкнуться с массой проблем. Однако, несмотря на все сложности, развитие и выделение девелопмента в форме обособленного вида предпринимательства просто обязательно нужно для столь интенсивно развивающегося российского рынка недвижимости.

Успешная реализация девелоперского проекта невозможна без постоянного контроля за ходом реализации проекта, выявления отклонений фактического осуществления проекта от запланированного, принятие действий в отношении реализации проекта. Она обеспечивается за счет осуществления управления проектом, эффективность управленческих мероприятий обеспечивается за счет системного подхода к процессу управления. Системный подход характеризует реализацию определенных условий, к которым относят технические, организационные и программные, совокупность которых представляет собой систему управления, а также наличие четкой организационной структуры, позволяющей максимально эффективно организовать взаимодействие различных участников проекта для реализации этапов проектов.

### **Литература**

1. Камышанский В. П. Некоторые тенденции модернизации вещных прав в Гражданском кодексе Российской Федерации // Власть закона. – 2012. – № 2. – С. 35-44.
2. slovari.vandex.ru /девелопмент
3. Озеров Е.С. О прибыли предпринимателя в подходе к оценке недвижимости, связанном с расходами. – Санкт-Петербург, 2010. – С. 451.
4. Арцыбышев И.С. Маркетинговая привлекательность девелоперских проектов. – Санкт-Петербург., 2011. – С. 45.
5. Воропаев В. Управление проектами – неприменяемый ресурс в экономике РФ / www.iteam.ru/publications/project/section\_35/article\_1635
6. Диденко А. А. К вопросу о развитии отечественной концепции источников гражданского права // Власть закона. – 2012. – № 3. – С. 124-131.
7. Ткаченко А. А. Закон как источник гражданского права // Власть закона. – 2010. – № 2. – С. 120.
8. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 // СЗ РФ. 2009. № 4. Ст. 445.
9. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ в ред. от 05.05.2014 № 99-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; Российская газета. 2014. № 101.
10. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный Закон РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ // СЗ РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
11. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 16.
12. Федеральный закон РФ «О техническом регулировании» от 27.12.2002 № 184-ФЗ // СЗ РФ. – 2002. – № 52 (ч. 1). – Ст. 5140.
13. Федеральный закон РФ «Об инвестициях в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25.02.1999 № 39-ФЗ // СЗ РФ. – 1999. – № 9. – Ст. 1096.
14. Федеральный закон РФ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» от 09.07.1999 № 160-ФЗ // СЗ РФ. – 1999. – № 28. – Ст. 3493.
15. Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика / В.А. Лапач. – СПб.: Изд-во Юридический центр пресс, 2002. – С. 141.
16. Абрамов В. В. Понятие и признаки недвижимости повышенного риска как объекта гражданского права // Власть закона. – 2011. – № 2. – С. 13 – 25.
17. Однако в науке существует и противоположный подход, когда признается, что недвижимые вещи объективно существующими вне зависимости от государственной регистрации прав на них.
18. Метельская В. В., Шевцов С. Г. Некоторые проблемы системы вещных прав на земельные участки по Российскому законодательству // Власть закона. – 2010 № 1. // Власть закона. – 2011. – № 1. – С. 99-105.
19. Федеральный закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ // СЗ РФ. – № 30. – Ст. 3594.
20. Романова Г.В. Правовое регулирование сделок с землёй // Власть закона. – 2011. – № 1. – С. 54-62.
21. Гряда Э.А. Основные признаки юридического факта как основания динамики вещного правоотношения // Власть закона. – 2013. – № 3. – С. 65-71.
22. Романова Г. В. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на объект недвижимого имущества // Власть закона. – 2012. – № 3. – С. 117-123 и др.
23. Приказ Госстроя РФ «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности» от 31.05.2001 №

120 // Бюл. нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 2001. – № 32.

24. Федеральный закон РФ «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 № 28–ФЗ // СЗ РФ. – 2000. – № 2. – Ст. 149.

25. Постановление Правительства РФ «Об организации учета федерального имущества и ведения реестра федерального имущества» от 03.07.1998 № 696 // СЗ РФ. – 1998. – № 28. – Ст. 3354.

26. Пономаренко Р. В. О единой судьбе земельного участка и расположенной на нем недвижимости как объекте гражданских прав // Власть закона. – 2013. – № 3. – С. 179.

27. Гринь Е.А. Принудительное изъятие земельного участка вследствие его ненадлежащего использования // Власть закона. – 2013. – № 1. – С. 66-75.

## References

1. Kamyshanskij V. P. Nekotorye tendencii modernizacii veshhnyh prav v Grazhdanskom kodekse Rossijskoj Federacii // Vlast' zakona. – 2012. – № 2. – S. 35-44.

2. slovari.vandex.ru /development

3. Ozerov E.S. O pribyli predprinimatelja v podhode k ocenke nedvizhimosti, svjazanom s rashodami. – Sankt-Peterburg, 2010. – S. 451.

4. Arcybyshev I.S. Marketingovaja privlekatel'nost' developerskih proektov. – Sankt-Peterburg., 2011. – S. 45.

5. Voropaev V. Upravlenie proektami – neprimenjaemyj resurs v jekonomike RF / www.iteam.ru/publications/project/section\_35/article\_1635

6. Didenko A. A. K voprosu o razvitii otechestvennoj koncepcii istochnikov grazhdanskogo prava // Vlast' zakona. – 2012. – № 3. – S. 124-131.

7. Tkachenko A. A. Zakon kak istochnik grazhdanskogo prava // Vlast' zakona. – 2010. – № 2. – S. 120.

8. Konstitucija Rossijskoj Federacii: prinjata vsenarodnym golosovaniem 12.12.1993 // SZ RF. 2009. № 4. St. 445.

9. Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii (chast' pervaja): Federal'nyj zakon RF ot 30.11.1994 № 51-FZ v red. ot 05.05.2014 № 99-FZ // SZ RF. 1994. № 32. St. 3301; Rossijskaja gazeta. 2014. № 101.

10. Zemel'nyj kodeks Rossijskoj Federacii: Federal'nyj Zakon RF ot 25.10.2001 № 136-FZ // SZ RF. – 2001. – № 44. – St. 4147.

11. Gradostroitel'nyj kodeks Rossijskoj Federacii: Federal'nyj zakon RF ot 29.12.2004 № 190-FZ // SZ RF. – 2005. – № 1 (chast' 1). – St. 16.

12. Federal'nyj zakon RF «O tehničeskom regulirovanii» ot 27.12.2002 № 184-FZ // SZ RF. – 2002. – № 52 (ch. 1). – St. 5140.

13. Federal'nyj zakon RF «Ob investicijah v RF, osushhestvljaemoj v forme kapital'nyh vlozhenij» ot 25.02.1999 № 39-FZ // SZ RF. – 1999. – № 9. – St. 1096.

14. Federal'nyj zakon RF «Ob inostrannyh investicijah v Rossijskoj Federacii» ot 09.07.1999 № 160-FZ // SZ RF. – 1999. – № 28. – St. 3493.

15. Lapach V.A. Sistema ob#ektov grazhdanskih prav: teorija i sudebnaja praktika / V.A. Lapach. – SPb.: Izd-vo Juridicheskij centr press, 2002. – S. 141.

16. Abramov V. V. Ponjatie i priznaki nedvizhimosti povyshennogo riska kak ob#ekta grazhdanskogo prava // Vlast' zakona. – 2011. – № 2. – S. 13 – 25.

17. Odnako v nauke sushhestvuet i protivopolozhnyj podhod, kogda priznaetsja, chto nedvizhimye veshhi ob#ektivno sushhestvujushhimi вне zavisimosti ot gosudarstvennoj registracii prav na nih.



18. Metel'skaja V. V., Shevcov S. G. Nekotorye problemy sistemy veshhnyh prav na zemel'nye uchastki po Rossijskomu zakonodatel'stvu // Vlast' zakona. – 2010 № 1. // Vlast' zakona. – 2011. – № 1. – S. 99-105.
19. Federal'nyj zakon RF «O gosudarstvennoj registracii prav na nedvizhimoe imushhestvo i sdelok s nim» ot 21.07.1997 № 122–FZ // SZ RF. – № 30. – St. 3594.
20. Romanova G.V. Pravovoe regulirovanie sdelok s zemljoj // Vlast' zakona. – 2011. – № 1. – S. 54-62.
21. Grjada Je.A. Osnovnye priznaki juridicheskogo fakta kak osnovaniya dinamiki veshhnogo pravootnosheniya // Vlast' zakona. – 2013. – № 3. – S. 65-71.
22. Romanova G. V. Perekhod prava na zemel'nyj uchastok pri perehode prava sobstvennosti na ob#ekt nedvizhimogo imushhestva // Vlast' zakona. – 2012. – № 3. – S. 117-123 i dr.
23. Prikaz Gosstroja RF «Ob utverzhdenii Pravil vedeniya Edinogo gosudarstvennogo reestra ob#ektov gradostroitel'noj dejatel'nosti» ot 31.05.2001 № 120 // Bjul. normativnyh aktov federal'nyh organov ispolnitel'noj vlasti. – 2001. – № 32.
24. Federal'nyj zakon RF «O gosudarstvennom zemel'nom kadastrе» ot 02.01.2000 № 28–FZ // SZ RF. – 2000. – № 2. – St. 149.
25. Postanovlenie Pravitel'stva RF «Ob organizacii ucheta federal'nogo imushhestva i vedeniya reestra federal'nogo imushhestva» ot 03.07.1998 № 696 // SZ RF. – 1998. – № 28. – St. 3354.
26. Ponomarenko R. V. O edinoj sud'be zemel'nogo uchastka i raspolozhennoj na nem nedvizhimosti kak ob#ekte grazhdanskih prav // Vlast' zakona. – 2013. – № 3. – S. 179.
27. Grin' E.A. Prinuditel'noe iz#jatie zemel'nogo uchastka vsledstvie ego nenadlezhashhego ispol'zovaniya // Vlast' zakona. – 2013. – № 1. – S. 66-75.