

УДК 332.832.4.

Правовые проблемы инвестирования в жилищное строительство

Чумакова Ольга Вячеславовна

Кандидат юридических наук,
Московский государственный строительный университет,
129337, Российская Федерация, Москва, Ярославское шоссе, 26;
e-mail: 7406976@gmail.com

Аннотация

С переходом к рыночной системе и началом построения многоукладной экономики, основанной на незыблемости института собственности и признании равенства всех ее форм, в нашей стране стали происходить кардинальные изменения во всех сферах, и в первую очередь в сфере отношений, носящих имущественный характер. Следствием преобразования экономики стала активизация гражданского оборота, в том числе и инвестиционных процессов. Одной из отраслей, в которой инвестиционные процессы возобладали особенно активно, является строительство. Причинами этого является то, что, во-первых, сама по себе отрасль жилищного строительства относится к весьма доходным, а во-вторых, в современной ситуации в Российской Федерации жилищное строительство является социально-значимой инвестиционной сферой, т.к. инвестирование в жилищное строительство представляет собой вариант решения гражданами жилищной проблемы, одну из действенных форм реализации права граждан на жилище, гарантированного Конституцией Российской Федерации. Существует недостаток на рынке эффективных проектов и предприятий их представляющих. Это касается, прежде всего, экономически эффективных проектов с высокой степенью рентабельности и относительно небольшим сроком окупаемости. Достаточно обратиться в базу данных международных центров, в которых представлены российские проекты, для их совместной реализации с иностранными инвесторами, чтобы убедиться в недостаточном по объему и содержанию обоснованию эффективности большинства проектов. Кроме того, эффективные проекты зачастую предлагаются инвесторам неэффективными предприятиями, многие из которых находятся в кризисном состоянии.

Для цитирования в научных исследованиях

Чумакова О.В. Правовые проблемы инвестирования в жилищное строительство // Вопросы российского и международного права. 2018. Том 8. № 9А. С. 115-123.

Ключевые слова

Жилищное строительство, инвестиции, доходность, ситуация, право.

Введение

Одной из наиболее распространенных форм инвестиционной деятельности в сфере жилищного строительства является долевое участие в строительстве жилья.

В этой связи особый интерес представляет, принятый 30 декабря 2004 г. Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», несмотря на своевременность и позитивность, не поставил точку во всех спорах, поскольку однозначно не определил юридическую природу договора участия в долевом строительстве, в должной мере не защитил права потребителей – участников долевого строительства.

Теоретическое исследование данных проблем обосновывается необходимостью анализа вступившего в силу с 1 апреля 2005 г. данного Федерального закона и обобщения законодательства в сфере инвестиций в строительство жилых помещений [Гареев, 2014, 30].

Отсутствие единства в этом вопросе препятствует стабилизации рынка, создает правовую неопределенность в отношениях между застройщиками и дольщиками, не способствует должному уровню защиты прав граждан, вкладывающих денежные средства в строительство жилья; не позволяет сформировать единую правоприменительную практику.

Отсутствие единообразного теоретического подхода к отношениям этого рода особенно болезненно отражается на гражданах, не защищенных юридически и экономически, не имеющих специальных знаний для защиты своих интересов [Иванова-Погребняк, 2013, 19].

Объектом исследования являются нормы отечественного законодательства, регулирующие инвестиционную деятельность в сфере жилищного строительства, гражданско-правовые формы инвестиционной деятельности, правоприменительная деятельность по реализации этих норм, отношения связанные с участием граждан в долевом строительстве жилья, основные научные позиции юристов по проблематике дипломной работы.

Предмет исследования. В дипломе исследуются инвестиционная деятельность в сфере жилищного строительства (ее понятие, признаки, субъектный состав, правовое регулирование); рассматривается законодательство в данной сфере, выделяется договор об участии в долевом строительстве; анализируется сущность этого договора, его понятие и содержание; исследуются проблемы, связанные с правовым регулированием долевого участия в строительстве [Ларин, Стажков, 2013, 109].

Цель исследования заключается в выработке понятия инвестиционной деятельности в сфере жилищного строительства, в анализе правового регулирования инвестиций в данной области, в рассмотрении договора о долевом участии в строительстве, заключаемого участниками инвестиционной деятельности в сфере жилищного строительства, в выработке и обосновании понятия данного договора как отдельного договорного вида, в вычислении его условий, квалификации, правовой природы; выявить особенности и проблемы действующего в данной сфере нового Закона о долевом участии в строительстве.

Для достижения цели необходимо решить следующие задачи:

- определить, что такое инвестиции и инвестиционная деятельность,
- выработать понятие инвестиционных отношений в жилищном строительстве,
- охарактеризовать законодательство в данной сфере,
- раскрыть понятие и проанализировать юридическую природу
- договора долевого участия граждан в жилищном строительстве;

– охарактеризовать содержание договора о долевом участии граждан в жилищном строительстве;

– выявить проблемы в законодательстве о долевом участии в строительстве.

Информационной базой работы являются труды отечественных и зарубежных юристов и экономистов в области исследования инвестиционной деятельности, труды по теории права, гражданскому, земельному, административному и других отраслей права [Раковская, Раковский, 2014, 41].

Материалы и методы

На рынке недвижимости в России обретает крупные масштабы такая форма приобретения недвижимости, как долевое участие в инвестировании строительства. Долевыми инвесторами могут выступать как физические, так и юридические лица. Документом, регулирующим эти правовые отношения, является договор о долевом участии в инвестировании строительства [Трухина, Ляшенко, Скрипников, 2013, 27].

К законодательным актам, существенно улучшающим качество правового регулирования в данной сфере, можно отнести Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах», Градостроительный кодекс РФ, Федеральный закон от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (в ред. от 29 декабря 2004 г.), Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 196-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”», Жилищный кодекс РФ.

Предмет регулирования Закона об участии в долевом строительстве – отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве (далее – «дольщики») и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства (п. 1 ст. 1 Закона). В ином порядке денежные средства дольщиков могут привлекаться только в случаях, установленных законодательством РФ о жилищных накопительных кооперативах (п. 2 ст. 1). Это означает, что многим застройщикам при привлечении средств дольщиков придется отказаться от применяемых ими схем привлечения инвестиций: посредством договоров простого товарищества (совместной деятельности), посредством создания коммандитных товариществ (дольщик становился членом товарищества, вносил взнос и при выходе из товарищества получал в собственность квартиру). Закон будет применяться ко всем строящимся объектам недвижимости, разрешения на строительство которых будут получены после 31 марта 2005 г. (п. 2 ст. 27), т.е. указанный Закон будет применяться к отношениям, связанным со строительством объектов, разрешение на строительство которых получено после вступления в силу Закона [Цапка, 2014, 720]. Если разрешение на строительство получено ранее, то на данные отношения Закон не распространяется. В Законе определены следующие основные понятия:

- 1) застройщик – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, имеющие в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства

(создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство. К иным объектам недвижимости относятся гаражи, объекты здравоохранения, общественного питания, предпринимательской деятельности, торговли, культуры и пр., за исключением объектов производственного назначения [Шелест, 2014, 61];

- 2) объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости [Вирцев, 2014, 107].

Для привлечения денежных средств участников долевого строительства в целях строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости необходимо соблюдение следующих условий:

- получение разрешения на строительство;
- официальное опубликование проектной декларации;
- наличие свидетельства о государственной регистрации права собственности или права аренды застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства [Журавлев, Черепашкина, 2014, 38].

Таким образом, застройщик вправе заключать с дольщиками (соинвесторами) договоры долевого строительства и принимать деньги только после того, как оформит в собственность или аренду земельный участок и получит разрешение на строительство дома (ст. 3 Закона).

Результаты и обсуждение

Закон определяет стороны договора: застройщик и участник долевого строительства, которые вступают в обязательственные отношения с момента подписания ими договора в простой письменной форме и регистрации его в регистрационной палате. Предметом договора является совместная деятельность по инвестированию и строительству для долевого части объекта. Долевой инвестор в данном Законе понимается как участник строительства, физическое или юридическое лицо, вкладывающее денежные средства в строительство одной или нескольких квартир; основной инвестор – это организация, с которой застройщик заключил договор генерального подряда на строительство объектов недвижимости. При этом как основной, так и долевой инвесторы финансируют строительство объекта недвижимости, а застройщик ведет строительство и после сдачи объекта в эксплуатацию передает предусмотренный договором объект (часть объекта) долевику по передаточному акту [Клышун, Мысова, 2014, 149]. Данный договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В Законе определяются существенные условия, без которых договор не может считаться заключенным.

Согласно ст. 432 Гражданского кодекса РФ договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой форме достигнуто соглашение по всем его существенным условиям: условиям о предмете договора, условиям, которые названы в законе как существенные или необходимые для договоров данного вида. Пункт 4 ст. 4 Закона устанавливает следующие обязательные условия:

- определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
- цена договора, сроки и порядок ее уплаты;
- гарантийный срок на объект долевого строительства.

При отсутствии в договоре условий, предусмотренных Законом, такой договор считается незаключенным.

Согласно ст. 165 ГК РФ несоблюдение требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной. Без государственной регистрации прав застройщика на земельный участок государственная регистрация договора участия в долевом строительстве невозможна [Ларин, Стажков, 2013, 56].

С учетом данного требования в Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» внесены изменения. Теперь в выписке из Единого государственного реестра прав, содержащей сведения о земельном участке, на котором создается объект недвижимого имущества, в состав которого входят жилые и нежилые помещения, являющиеся предметами договоров участия в долевом строительстве, помимо сведений об ипотеке указываются наличие зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве с перечнем объектов долевого строительства, а также фирменные наименования (наименования) юридических лиц – участников долевого строительства, фамилии, имена, отчества физических лиц – участников долевого строительства. Закон о государственной регистрации прав дополнен ст. 25.1 «Государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве», в соответствии с которой государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, осуществляется на основании заявления сторон договора (застройщика, участника долевого строительства).

В случае если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика [Силка, Соболева, 2014, 344]:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несет застройщик.

В Законе дополнительно установлены гарантии для граждан, которые приобретают квартиры для себя лично [Фесенко, 2013, 195]. К отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином – участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

Структура взаимоотношений всех участников такого строительства стандартная: инвестор – заказчик – подрядчик; по окончании или на стадии строительства: инвестор – покупатель (соинвестор).

При традиционной схеме инвестиционно-строительного процесса его участниками являются инвестор, заказчик и подрядчик. Между инвестором и заказчиком заключается инвестиционный контракт (договор на выполнение функций заказчика), который устанавливает порядок их взаимоотношений.

В зависимости от конкретных условий осуществления инвестиционной деятельности инвестор может выступать в качестве непосредственно инвестора. Тогда он заключает договор с заказчиком, который обеспечивает процесс строительства.

Инвестор может совмещать функции инвестора и заказчика. При этом заключается договор подряда со строительной организацией.

Инвестор, являющийся строительной организацией, самостоятельно осуществляет строительство.

При этом в любом случае инвестор может привлекать для финансирования строительства других инвесторов (соинвесторов, дольщиков), которые решили вложить собственные средства в строительство, заключая с ними договоры долевого участия (соинвестирования).

Денежные средства, полученные застройщиком согласно заключенным договорам на долевое участие в строительстве конкретного объекта от предприятий-инвесторов (дольщиков) или физических лиц, учитываются у заказчика и расходуются по целевому назначению. Статьей 18 установлено строго целевое использование средств, полученных от дольщиков. Договор направлен прежде всего на привлечение денежных средств в обмен на предоставление строящихся помещений, поэтому на застройщике лежит обязанность в установленный договором срок построить объект недвижимости или организовать его строительство или реконструкцию и передать часть построенного объекта другой стороне (дольщику), которая, в свою очередь, обязана осуществить финансирование строительства [Шарапова, Авилова, Товстий, 2014, 45].

В процессе строительства и после его завершения участники (инвесторы) строительства могут передавать свои права другим лицам. Таким образом, первоначальный состав инвесторов и их доля в строительстве могут быть изменены путем уступки права инвестирования строительства.

В настоящее время договоры уступки прав, связанных с инвестированием в строительство жилья, получили широкое распространение. До 1 апреля 2005 г. вопросы уступки права требования в объектах строительства регулировались следующим образом. Инвестор согласно ст. 382 ГК РФ и ст. 6 Федерального закона от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» мог переуступить третьему лицу принадлежащее ему право требования по договору долевого участия в строительстве. Переуступка оформлялась путем заключения в простой письменной форме договора об уступке права требования (цессии) или договора соинвестирования между участником долевого строительства и третьим лицом. К последнему переходили все права на тех же условиях и в том же объеме, которые существовали у соинвестора, если иное не было предусмотрено в договоре цессии. В соответствии с п. 4 ст. 454 ГК РФ имущественные права могут быть объектом купли-продажи.

Согласно ст. 382 Кодекса право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона. В соответствии с положениями ст. 388 ГК РФ уступка права требования кредитором другому лицу допускается, если она не противоречит закону, иным правовым актам или договору. На основании ст. 6 Закона об инвестиционной деятельности инвесторы имеют право на передачу по договору и (или) государственному контракту своих прав на осуществление капитальных вложений и на их результаты физическим

и юридическим лицам, государственным органам и органам местного самоуправления в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии со ст. 39 НК РФ момент реализации и, следовательно, обязанность соинвестора по уплате налогов наступают сразу после заключения договора уступки. На практике применение такой формы договора невыгодно для сторон, поскольку необходимость уплаты налогов уже в момент заключения договора отвлекает значительные средства из оборота соинвестора. Кроме того, в данной ситуации уступку права инвестирования можно рассматривать как перевод долга, что означает необходимость согласования такого договора с генеральным инвестором (кредитором) в силу требований ст. 391 ГК РФ.

Заключение

Видимо, с учетом этих проблем в Федеральном законе № 214-ФЗ в ст. 11 установлено, что уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. При этом заключение такого договора допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства [Шишов, Козырева, 2014, 315].

До недавнего времени нередко возникали ситуации, когда из-за отсутствия обязательного требования закона о регистрации договоров уступки права требования обязательственное право на одну и ту же квартиру в строящемся.

Библиография

1. Вирцев М.Ю. Девелопмент территорий на основе развития малоэтажного жилья // Российское предпринимательство. 2014. № 18 (264). С. 100-108.
2. Гареев И.Ф., Мухаметова Н.Н. Девелопмент территорий на основе сельских молодежных жилищно-производственных комплексов // Механизация строительства. 2014. № 8 (842). С. 28-31.
3. Журавлев В.В., Черепашкина Е.О. Девелопмент в аспекте социально-экономического развития предприятий и регионов // Достижения и перспективы экономических наук Сборник статей Международной научно-практической конференции. 2014. С. 37-39.
4. Иванова-Погребняк К. Страна градсоветов: девелопмент в ленобласти // Саморегулирование и бизнес. 2013. № 36 (04). С. 16-21.
5. Клышун В.В., Мысова О.С. Девелопмент в гостиничном бизнесе // Инновации, качество и сервис в технике и технологиях Сборник научных трудов 4-ой Международной научно-практической конференции: в 3-х томах. 2014. С. 148-150.
6. Ларин В., Стажков Е. Государственный девелопмент недвижимости и механизм государственно-частного партнерства // Проблемы теории и практики управления. 2013. № 5. С. 107-111.
7. Ларин В.И., Стажков Е.М. Государственный девелопмент недвижимости в российской федерации // Экономика строительства. 2013. № 4 (22). С. 55-58.
8. Раковская М.В., Раковский В.И. Девелопмент и процесс обновления застроенных территорий // Развитие науки и образования в современном мире Сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции: в 7 частях. 2014. С. 39-44.
9. Силка Д.Н., Соболева Е.А. Российский девелопмент: проблематика современности // Вестник Иркутского государственного технического университета. 2014. № 12 (95). С. 343-347.
10. Трухина Н.И., Ляшенко Е.С., Скрипников И.С. Девелопмент недвижимости как перспективное направление инвестиционно-строительной деятельности // Научный вестник Воронежского государственного архитектурно-строительного университета. Серия: Экономика и предпринимательство. 2013. № 11. С. 23-30.
11. Фесенко Т.Г. Девелопмент В строительстве: информационная модель формирования технико-экономического обоснования проекта // Восточно-Европейский журнал передовых технологий. 2013. Т. 1. № 10 (61). С. 194-196.
12. Цапко К.А. Девелопмент как основа формирования системы эффективных взаимоотношений между участниками инвестиционного процесса в строительстве // Научное обозрение. 2014. № 7-2. С. 719-722.

13. Шарапова А.В., Авилова И.П., Товстий В.П. Девелопмент как инструмент и форма развития рынка недвижимости // Стратегия устойчивого развития регионов России. 2014. № 20. С. 44-48.
14. Шелест М.Ю. Девелопмент региональных образовательных услуг в области ландшафтного дизайна // Современные проблемы педагогики. Орел, 2014. С. 51-65.
15. Шишов Д.А., Козырева Е.В. Ленд-девелопмент – особая форма землеустройства или уход от фундаментальных задач использования земельных ресурсов // Научное обеспечение развития АПК в условиях реформирования Сборник научных трудов по материалам международной научно-практической конференции профессорско-преподавательского состава. 2014. С. 314-316.

Legal problems of investing in housing construction

Ol'ga V. Chumakova

PhD in Law,
Moscow State University of Civil Engineering,
129337, 26, Yaroslavskoye highway, Moscow, Russian Federation;
e-mail: 7406976@gmail.com

Abstract

With the transition to a market system and the beginning of the construction of a multicultural economy based on the inviolability of the institution of property and the recognition of equality of all its forms, our country began to undergo fundamental changes in all spheres, and primarily in the sphere of relations of a property nature. The result of the transformation of the economy was the activation of civil turnover, including investment processes. One of the sectors in which investment processes will prevail especially active is construction. The reasons for this are that, firstly, the housing construction industry itself is very profitable, and secondly, in the current situation in the Russian Federation, housing construction is a socially significant investment sphere, because investing in housing construction is an option for citizens to solve the housing problem, one of the effective forms of realization of the right of citizens to housing guaranteed by the Constitution of the Russian Federation. There is a lack of effective projects and enterprises representing them in the market. This applies primarily to cost-effective projects with a high degree of profitability and a relatively short payback period. It is enough to apply to the database of international centers, where Russian projects are presented, for their joint implementation with foreign investors, to make sure that the justification of the effectiveness of most projects is insufficient in terms of volume and content. In addition, effective projects are often offered to investors by inefficient enterprises, many of which are in crisis.

For citation

Chumakova O.V. (2018) Pravovye problemy investirovaniya v zhilishchnoe stroitel'stvo [Legal problems of investing in housing construction]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 8 (9A), pp. 115-123.

Keywords

Housing construction, investments, profitability, situation, law.

References

1. Fesenko T.G. (2013) Development v stroitel'stve: informatsionnaya model' formirovaniia tekhniko-ekonomicheskogo obosnovaniia proekta [Development in construction: an information model for the formation of a feasibility study for a project]. *Vostochno-Evropeiskii zhurnal peredovykh tekhnologii* [East European Journal of Advanced Technologies], 1, 10 (61), pp. 194-196.
2. Gareev I.F., Mukhametova N.N. (2014) Development territorii na osnove sel'skikh molodezhnykh zhilishchno-proizvodstvennykh kompleksov [Development of territories based on rural youth housing and industrial complexes]. *Mekhanizatsiia stroitel'stva* [Mechanization of construction], 8 (842), pp. 28-31.
3. Ivanova-Pogrebnyak K. (2013) Strana gradsovetov: development v lenoblasti [Country of City Councils: Development in the Leningrad Region]. *Samoregulirovanie i biznes* [Self-Regulation and Business], 36 (04)6, pp. 16-21.
4. Klyshun V.V., Mysova O.S. (2014) Development v gostinichnom biznese [Development in the hotel business]. In: *Innovatsii, kachestvo i servis v tekhnike i tekhnologiiakh Sbornik nauchnykh trudov 4-oi Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii: v 3-kh tomakh* [Innovations, quality and service in engineering and technology Collection of scientific papers of the 4th International Scientific and Practical Conference: in 3 volumes].
5. Larin V., Stazhkov E. (2013) Gosudarstvennyi development nedvizhimosti i mekhanizm gosudarstvenno-chastnogo partnerstva [State Real Estate Development and the Mechanism of Public-Private Partnership]. *Problemy teorii i praktiki upravleniia* [Problems of Theory and Practice of Management], 5, pp. 107-111.
6. Larin V.I., Stazhkov E.M. (2013) Gosudarstvennyi development nedvizhimosti v rossiiskoi federatsii [State Real Estate Development in the Russian Federation]. *Ekonomika stroitel'stva* [Construction Economics], 4 (22), pp. 55-58.
7. Rakovskaya M.V., Rakovskii V.I. (2014) Development i protsess obnovleniia zastroyennykh territorii [Development and the process of renovation of built-up areas]. In: *Razvitie nauki i obrazovaniia v sovremennom mire Sbornik nauchnykh trudov po materialam Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii: v 7 chastyakh* [The development of science and education in the modern world Collection of scientific papers on the materials of the International Scientific and Practical Conference: in 7 parts].
8. Sharapova A.V., Avilova I.P., Tovstii V.P. (2014) Development kak instrument i forma razvitiia rynka nedvizhimosti [Development as a tool and form of real estate market development]. *Strategiia ustoichivogo razvitiia regionov Rossii* [Strategy of sustainable development of Russian regions], 20, pp. 44-48.
9. Shelest M.Yu. (2014) Development regional'nykh obrazovatel'nykh uslug v oblasti landshaftnogo dizayna [Development of regional educational services in the field of landscape design]. In: *Sovremennye problemy pedagogiki* [Modern problems of pedagogy]. Orel.
10. Shishov D.A., Kozyreva E.V. (2014) Lend-development – osobaya forma zemleustroistva ili ukhod ot fundamental'nykh zadach ispol'zovaniia zemel'nykh resursov [Land-development is a special form of land management or a departure from the fundamental tasks of using land resources]. In: *Nauchnoe obespechenie razvitiia APK v usloviiakh reformirovaniia Sbornik nauchnykh trudov po materialam mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii professorsko-prepodavatel'skogo sostava* [In the collection: Scientific support for the development of the agro-industrial complex in the context of reforming. Collection of scientific papers based on the materials of the international scientific-practical conference of the faculty].
11. Silka D.N., Soboleva E.A. (2014) Rossiiskii development: problematika sovremennosti [Russian development: current issues]. *Vestnik Irkutskogo gosudarstvennogo tekhnicheskogo universiteta* [Bulletin of Irkutsk State Technical University], 12 (95), pp. 343-347.
12. Trukhina N.I., Lyashenko E.S., Skripnikov I.S. (2013) Development nedvizhimosti kak perspektivnoe napravlenie investitsionno-stroitel'noi deiatel'nosti [Real estate development as a promising area of investment and construction activity]. *Nauchnyy vestnik Voronezhskogo gosudarstvennogo arkhitekturno-stroitel'nogo universiteta. Seriya: Ekonomika i predprinimatel'stvo* [Scientific Bulletin of the Voronezh State University of Architecture and Civil Engineering. Series: Economics and Entrepreneurship], 11, pp. 23-30.
13. Tsapko K.A. (2014) Development kak osnova formirovaniia sistemy effektivnykh vzaimootnoshenii mezhdu uchastnikami investitsionnogo protsessa v stroitel'stve [Development as the basis for the formation of a system of effective relationships between participants in the investment process in construction]. *Nauchnoe obozrenie* [Nauchnoe obozrenie], 7-2, pp. 719-722.
14. Virtsev M.Yu. (2014) Development territorii na osnove razvitiia maloetazhnogo zhil'ya [Territory development based on the development of low-rise housing]. *Rossiiskoe predprinimatel'stvo* [Russian Entrepreneurship], 18 (264), pp. 100-108.
15. Zhuravlev V.V., Cherepashkina E.O. (2014) Development v aspekte sotsial'no-ekonomicheskogo razvitiia predpriatii i regionov [Development in the aspect of socio-economic development of enterprises and regions]. In: *Dostizheniia i perspektivy ekonomicheskikh nauk Sbornik statei Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii* [Achievements and prospects of economic sciences Collection of articles of the International Scientific and Practical Conference].