

УДК 332.834-044.966

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ПРОБЛЕМНЫХ ВОПРОСОВ И РИСКОВ ДОЛЕВОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

¹Баронин С.А., ¹Есафьев Н.Ю., ²Гребенщиков В.С., ²Тутунджян А.А.

¹ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»,
Пенза, e-mail: nightswallow@bk.ru;

²ФГБОУ ВПО «Национальный исследовательский московский государственный
строительный университет», Москва, e-mail: tutartem@gmail.com

В статье рассмотрены и проанализированы основные проблемные вопросы и риски долевого жилищного строительства в России, в частности рассмотрены существующие схемы привлечения денежных средств дольщиков и проанализированы риски застройщиков и риски дольщиков, возникающие при реализации каждой из схем. На основании проведенного анализа был разработан ряд рекомендаций, реализация которых способствует минимизации рисков участия в долевым строительстве.

Ключевые слова: доленое строительство, застройщик, дольщик, проблемные вопросы, риски застройщика, риски дольщика

FEATURES OF MODERN DEVELOPMENT OF RUSSIAN MARKET OF SHARE BUILDING OF APARTMENT HOUSES

¹Baronin S.A., ¹Esafiev N.Y., ²Grebenshchikov S.V., ²Tutundzhyan A.A.

¹Penza State University of Architecture and Construction, Penza, e-mail: nightswallow@bk.ru;

²Moscow State University of Civil Engineering (MGSU) National Research University,
Moscow, e-mail: tutartem@gmail.com

The article considers and analyses main problems and risks of shared housing construction in Russia, in particular the existing schemes of attracting funds from the shareholders and reviewed risks of developers and investors arising in each of the schemes. On the basis of the conducted analysis developed a series of recommendations, the implementation of which helps to minimize risks of participation in shared housing construction.

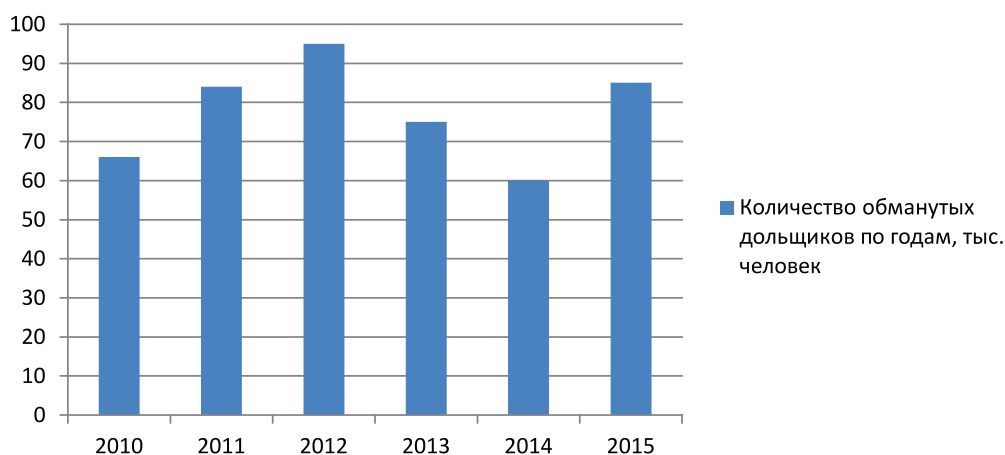
Keywords: participatory construction, developers, real estate investors, the developer risks, risks of the real estate investors

В сложившейся ситуации все большую актуальность приобретает доленое строительство как способ улучшения жилищных условий граждан России. Участие в долевым строительстве позволяет серьезно сэкономить на покупке жилья: в настоящее время приобретение квартиры в строящемся доме обойдется на 25–30% дешевле, чем в уже введенном в эксплуатацию. Ранее разница в цене могла достигать до 60% [1].

Недостаточная обеспеченность граждан России жильем продолжает оставаться одним из наиболее проблемных вопросов социально-экономической политики нашей страны. И хотя статистические данные свидетельствуют об определенных улучшениях в данной сфере: объем вводимых в эксплуатацию квадратных метров жилья год от года увеличивается: с 58,4 миллионов квадратных метров в 2010 году до рекордной величины в 81 миллион квадратных метров жилья в 2014 году [2, 3]; количество квадратных метров, приходящихся на 1 гражданина России, со временем также неуклонно увеличивается: с 19,2 квадратных метров жилья в 2000 году до 23,4 ква-

дратных метров жилья в 2013 году [2, 4], однако, по мнению ряда экспертов, данная статистика не позволяет составить объективное представление о реальной степени обеспеченности граждан России жильем и не отражает ряд негативных моментов. Так, показатель обеспеченности россиян жильем возрастает за счет отдельных, сравнительно немногочисленных, классов населения [4]. В то же время каждый третий россиянин остро нуждается в жилье или улучшении жилищных условий, на каждого из таких граждан приходится не более семи квадратных метров жилой площади. Еще 29,4 процента россиян можно назвать «низкообеспеченными», ведь на каждого члена их семьи приходится менее 18 квадратных метров жилья [5]. И данным категориям граждан потребуется немало времени для улучшения жилищных условий: по подсчетам Росстата, средне-статистической российской семье требуется 11,6 лет, чтобы накопить сумму, достаточную для приобретения 18 квадратных метров жилья, а для покупки полноценной квартиры – полжизни [6].

Количество обманутых дольщиков по годам



Количество обманутых дольщиков в России по годам, тыс. чел.

Однако участие в долевом строительстве сопряжено с определенными рисками. Данные риски способствовали возникновению проблемы так называемых «обманутых дольщиков», количество которых в последние годы неуклонно возрастает: с 66 тысяч человек в 2010 году до 95 тысяч человек в 2012 году и, после непродолжительного спада в 2013–2014 годах, который привел к сокращению числа обманутых дольщиков до 60 тысяч в 2014 году, снова начало расти, достигнув к началу 2015 года порядка 70 тысяч человек [7].

И тенденция к увеличению числа обманутых дольщиков сохраняется: только за 2015 год количество так называемых обманутых дольщиков в России увеличилось на 18 тысяч человек, без учета 29 тысяч дольщиков и пайщиков группы компаний «СУ-155» и в настоящий момент составляет порядка 85 тысяч человек [8]. Всего насчитывается более 800 «замороженных» объектов в 66 субъектах Российской Федерации [9]. Учитывая, что в 2015 году в России было заключено 680 тысяч договоров долевого участия (далее – ДДУ) [10], а суммарное количество обманутых за 2015 год дольщиков и пайщиков составляет 47 тысяч человек, можно заключить, что в настоящий момент риск стать обманутым дольщиком составляет 6,91%. Очень важно при анализе процессов управления в развитии недвижимости применительно к жилым комплексам, учитывать данную проблематику долевого строительства.

В целях снижения рисков участия в долевом строительстве Государственной Думой Российской Федерации был принят

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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ), который позволяет регулировать процесс долевого строительства на законодательном уровне. Согласно закону, участие дольщика в долевом строительстве возможно только после заключения между ним и застройщиком договора долевого участия. В ДДУ прописывается окончательная цена объекта недвижимости, которая не может быть изменена и сроки исполнения застройщиком своих обязательств перед дольщиком, которые также не могут быть изменены. Кроме того, каждый ДДУ проходит обязательную регистрацию в Росреестре, которая является гарантией того, что в отношении конкретного объекта недвижимости не заключались иные договоры, что исключает возможность применения мошеннической схемы так называемых «двойных продаж» [11]. Риски дольщика, связанные с банкротством застройщика, также сведены к минимуму. Федеральный закон № 214-ФЗ предусматривает страхование гражданской ответственности застройщика, а Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусматривает определение минимального размера собственного

капитала застройщика и возможность привлечения поручителей, что позволяет отсеять строительные фирмы-«однодневки», не имеющие достаточных финансовых ресурсов для надлежащего исполнения обязательств перед дольщиками [11, 12]. Также предлагаемые изменения расширяют полномочия органов, контролирующих застройщика в части целевого использования денежных средств дольщиков [7]. Ранее недостаточная степень контроля в данной сфере предоставляла недобросовестным застройщикам возможность использования денег дольщиков не по назначению, что негативным образом отражалось на процессе строительства. Самым известным подобным случаем стало «дело Полонского» о нецелевом использовании денежных средств дольщиков жилищного комплекса «Кутузовская миля» в размере 5,7 миллиардов рублей и дольщиков жилого комплекса «Рублевская ривьера» в размере 150 миллионов рублей компанией-застройщиком Migaх group и ее руководителем Сергеем Полонским [13, 14].

Однако, несмотря на гарантии, предоставляемые участникам долевого строительства Федеральным законом № 214-ФЗ, каждый год продолжают появляться новые обманутые дольщики [7]. Проблема заключается в несовершенстве существующего законодательства в области регулирования долевого строительства, которое предоставляет недобросовестным застройщикам возможность использовать законодательно недоработанные и даже полуправовые схемы привлечения денежных средств.

Помимо заключения ДДУ существуют еще три способа приобретения квартиры в строящемся доме: это покупка жилищного сертификата, приобретения пая в жилищно-строительном кооперативе (далее – ЖСК) и так называемая «вексельная схема». Строго говоря, людей, прибегающих к данным способам покупки недвижимости в строящемся доме, нельзя назвать «дольщиками», поскольку, согласно Федеральному закону № 214-ФЗ, привлечение денежных средств граждан для строительства, возможно только на основании ДДУ, продажи жилищных сертификатов и паев ЖСК [11], следовательно, участники вексельной схемы, по сути, вообще не имеют отношения к долевному строительству, выступая в роли кредиторов застройщика. А граждане, которые приобрели пай в ЖСК и жилищные сертификаты, правильнее называть «инвесторами».

Отдельные виды альтернатив участию в долевым строительстве на основании ДДУ сопряжены с определенными рисками для покупателя недвижимости. Так, самая

популярная альтернатива ДДУ – приобретение паев ЖСК [15], не защищает покупателя от риска «двойных продаж», поскольку договор ЖСК не подлежит обязательной регистрации в Росреестре. Также кооператив вправе устанавливать и переносить срок сдачи объекта недвижимости, поэтому пайщик не вправе требовать неустойку за перенос сроков сдачи дома. Конечная стоимость квартиры также не фиксируется, поэтому пайщик не застрахован от значительного увеличения цены квадратного метра после завершения строительства. Плюсом данной схемы является низкий возрастной ценз: вступить в ЖСК может любой россиянин старше 16 лет [15].

Второй законной альтернативой заключению ДДУ является приобретение жилищного сертификата. Жилищный сертификат представляет собой ценную бумагу, которую выпускает застройщик. И данная ценная бумага достаточно ликвидна – держатель жилищного сертификата имеет право продать его в любой момент, то есть вернуть вложенные средства не дожидаясь окончания строительства и не взаимодействия с застройщиком. Однако в отличие от ДДУ жилищный сертификат гарантирует не приобретение конкретной квартиры в конкретном доме, а лишь заранее оговоренное количество квадратных метров жилплощади в строящемся здании.

Стоит отметить, что приобретение жилищных сертификатов – самая безопасная из всех альтернатив ДДУ на сегодняшний день, поскольку предоставляет держателям жилищных сертификатов несколько дополнительных уровней защиты. Во-первых, право выпуска жилищных сертификатов получают только застройщики, уже имеющие земельный участок под застройку в собственности либо в аренде и получившие разрешение на строительство. Во-вторых, у жилищного сертификата всегда есть банк-партнер и поручитель. Банк выступает посредником между застройщиком и держателями жилищных сертификатов, а поручитель является гарантом возвращения денежных средств инвесторам в случае возникновения проблем у застройщика [15].

Наиболее рискованной для покупателя является вексельная схема. Ее суть заключается в следующем: застройщик заключает с покупателем предварительный договор купли-продажи квартиры (далее – ПДКП), которая будет построена в будущем. Одновременно с заключением договора покупатель приобретает у застройщика векселя на сумму стоимости данной квартиры. Предполагается, что после сдачи дома в эксплуатацию, покупатель погашает вексель

застройщику в обмен на право собственности на квартиру [16, 17].

Юристы до сих пор не пришли к единому мнению относительно законности вексельной схемы. С одной стороны, любая компания, в том числе строительная, имеет законное право на выпуск векселей. С другой стороны, в Федеральном законе № 214-ФЗ содержится прямой запрет на привлечение денежных средств граждан на нужды строительства иначе, чем по ДДУ, выпуску жилищных сертификатов и создания ЖСК [11, 15, 17].

К вексельной схеме чаще всего прибегают застройщики, у которых нет разрешительных документов на строительство или имеются другие проблемы, например застройщики, которые не смогли зарегистрировать первый ДДУ в отношении квартиры в строящемся доме либо мошенники, изначально планировавшие обмануть покупателя. Поэтому приобретение недвижимости по вексельной схеме сопряжено для покупателя с очень высокими рисками. В первую очередь это риск приостановки деятельности застройщика по возведению объекта долевого строительства. Это может произойти в том случае, если застройщику так и не удастся оформить необходимые документы и стройка будет «заморожена». Возможен также снос незаконно возведенного дома по решению суда. Во-вторых, покупатель, участвующий в вексельной схеме, рискует стать жертвой мошенников, ведь он, в отличие от дольщика, заключившего ДДУ, не защищен Федеральным законом № 214-ФЗ.

Рассмотрим три основных схемы мошенничества, применяемых в сделках по вексельной схеме. Самая простая из них выглядит следующим образом: продавец векселя покупателю и заключив с ним ПДКП, застройщик вкладывает полученные деньги в строительство дома. После сдачи дома в эксплуатацию застройщик расплачивается с покупателем по векселю, а квартиру, в отношении которой заключен ПДКП, продает другому покупателю уже по цене готовой квартиры, стоимость которой существенно выше, чем у той же квартиры на этапе строительства дома. Обманутому покупателю доказать факт мошенничества практически невозможно, ведь по факту он является лишь кредитором застройщика, которому вернули долг, а заключенный между ним и компанией-застройщиком ПДКП является всего лишь соглашением о намерении и не дает покупателю никаких прав, в том числе права требования, на квартиру [16, 17].

Второй распространенной мошеннической схемой является схема так называемых «двойных продаж». Ее суть состоит в за-

ключении нескольких ПДКП с разными покупателями на одну и ту же квартиру. В отличие от ДДУ, ПДКП не регистрируются в Росреестре, поэтому узнать, заключались ли какие-либо договоры в отношении конкретной квартиры, не представляется возможным. Далее недобросовестный застройщик действует так же, как и в предыдущей схеме: поскольку официально покупатель является лишь кредитором строительства, застройщик расплачивается с ним по векселю, а все ПДКП признает недействительными и продает квартиру после сдачи дома в эксплуатацию по более высокой цене [17].

Третьей распространенной мошеннической схемой является возведение многоквартирных домов на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного или дачного строительства. Зачастую такие здания не соответствуют техническим и противопожарным нормам, не имеют необходимого доступа к инженерной инфраструктуре и потому могут быть снесены по решению суда. Так, в Пензе администрация города не смогла изыскать возможность удовлетворить просьбу 48 обманутых дольщиков об узаконивании подобного строения на улице Гоголя, 25 и приняла решение о сносе данного многоквартирного дома, возведенного на участке, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, поскольку его возведение велось с грубыми нарушениями градостроительного законодательства [18, 19, 20]. Стоит отметить, что в отличие от двух рассмотренных выше случаев, деньги покупателя по векселю не возвращаются, поскольку подобные объекты, как правило, достраиваются и покупатели становятся собственниками незаконно возведенной недвижимости.

С проблемными вопросами при участии в долевом строительстве сталкиваются не только покупатели недвижимости, но и компании-застройщики.

При продаже жилья в строящихся объектах по вексельной схеме застройщик имеет дело со следующими видами рисков: налоговыми; административными; рисками приостановки деятельности по строительству и ликвидации застройщика; необходимостью погашения векселя до окончания строительства [17].

Налоговые риски. Вексельная схема позволяет продавцам недвижимости экономить налог на добавленную стоимость (НДС) за счет использования векселя в расчетах с покупателем. Это может быть расценено Федеральной налоговой службой (ФНС) как уклонение от уплаты налогов и в ходе судебных разбирательств продавца,

использующего вексельную схему, могут привлечь к налоговой ответственности [17, 21]. Так, Арбитражный суд города Москвы признал обоснованными претензии ФНС на сумму более миллиарда рублей к ЗАО «МИАН», реализовавшему квартиры по вексельной схеме [22].

Административные риски. Согласно статье 3 Федерального закона № 214-ФЗ, прежде чем получить право привлекать денежные средства граждан на нужды строительства, застройщик обязан получить разрешение на строительство, опубликования, размещения или представления проектной декларации и государственной регистрации права собственности на земельный участок под строительство объекта недвижимости либо договора аренды или субаренды такого земельного участка. Кроме того, застройщик должен заключить с гражданами ДДУ [11]. В случае если будет доказано, что застройщик, участвующий в вексельной схеме, не имел права привлекать денежные средства граждан на нужды строительства, он будет привлечен к административной ответственности согласно статье 14.28 КоАП «Нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» [17, 23].

Также привлечение денег граждан по вексельной схеме может рассматриваться контролирующими органами как нарушение Федерального закона № 214-ФЗ. В случае если будет доказано, что застройщиком не исполнялись положения Федерального закона № 214-ФЗ, контролирующий орган имеет право обратиться в суд с заявлением о приостановлении деятельности застройщика, связанной с привлечением денежных средств граждан на нужды строительства. В случае неоднократного или грубого нарушения застройщиком Федерального закона № 214-ФЗ контролирующий орган вправе обратиться в суд с заявлением о ликвидации данного застройщика. Таким образом, для компании-застройщика участие в вексельной схеме сопряжено с риском «замораживания» стройки и даже ликвидацией самого застройщика [17].

В случае, если застройщик по тем или иным причинам не успел завершить возведение объекта недвижимости до наступления срока погашения векселей, он рискует столкнуться с необходимостью возврата денежных средств покупателю до окончания строительства. Это означает, что параллельно с финансированием самого процесса строительства, застройщик обязан изыскать

необходимые денежные средства для возврата покупателю. В случае, если покупатель начнет массово предъявлять векселя к погашению до окончания строительства, застройщик рискует «заморозить» стройку по причине нехватки денежных средств для продолжения строительства [17].

Также застройщик сталкивается с определенными рисками и при заключении ДДУ. Федеральный закон № 214-ФЗ, защищающий права дольщиков, создает ряд проблемных вопросов для застройщика.

Ряд проблем вызваны недоработками в системе страхования гражданской ответственности застройщика. Согласно Федеральному закону № 214-ФЗ, застройщик, осуществляющий долевое строительство, застройщик обязан обеспечить страхование своей гражданской ответственности либо путем вступления в Общество взаимного страхования (далее – ОВС), либо воспользовавшись услугами страховой организации, имеющей право осуществления данного вида страхования [11, 24]. Каждый из этих вариантов сопряжен с определенными рисками для застройщика. Так, вступление в ОВС подразумевает солидарную ответственность по долгам общества, то есть застройщики-члены ОВС рискуют столкнуться с необходимостью расплачиваться по чужим долгам. Именно по этой причине большинство строительных компаний предпочитают не вступать в ОВС: из порядка 3600 российских застройщиков членами ОВС являются лишь 260 организаций [24]. А застройщики, которые предпочли вступление в ОВС страхование в коммерческих страховых компаниях, столкнулись со следующей проблемой: в настоящий момент страхование гражданской ответственности застройщика вправе осуществлять 20 страховых компаний, из которых лишь 5 реально готовы рассматривать заявки на данный вид страхования [24]. По мнению ряда экспертов, столь малое количество компаний не сможет полностью удовлетворить имеющийся спрос на страхование гражданской ответственности застройщика. И, поскольку страхование гражданской ответственности застройщика осуществляется до государственной регистрации ДДУ с первым участником долевого строительства, застройщики, в случае возникновения проблем со страхованием своей гражданской ответственности, рискуют так и не начать возведение объекта недвижимости из-за невозможности легального привлечения инвестиций в виде денежных средств дольщиков.

Кроме того, в недалеком будущем застройщики рискуют столкнуться с проблемами, вызванными предлагаемыми Федеральным законом «О внесении изменений

в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» изменениями в Федеральный закон № 214-ФЗ. Часть данных изменений предполагает установление минимального размера собственного капитала застройщика, привлекающего денежные средства дольщиков [12]. Данное требование создает угрозу резкого сокращения рынка долевого строительства: на сегодняшний день лишь 32 % московских застройщиков соответствуют предлагаемым требованиям, притом, что на рынке столичных новостроек на сделки по ДДУ приходится до 95 % всех сделок [25]. Таким образом, застройщики, не имеющие достаточных финансовых ресурсов для привлечения денег дольщиков, рискуют уйти с рынка, поскольку лишатся единственного, не считая достаточно дорогих банковских кредитов, источника финансирования. Так, советник губернатора Калининградской области Михаил Викторов прогнозирует уход с местного строительного рынка порядка 50 % компаний-застройщиков в случае, если новые требования вступят в законную силу [25].

Также ряд экспертов критикует еще одно предлагаемое Федеральным законом «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» нововведение, а именно создание механизма банковского проектного финансирования строительства с открытием эскроу-счетов [11, 25]. Предполагается, что в данном механизме банк выступает посредником и гарантом сделки между дольщиком и застройщиком. В теории участие банка в роли своего рода гаранта сделки направлено на повышение степени защищенности денежных средств дольщика от возможного нецелевого использования их застройщиком, однако внедрение механизма банковского проектирования способствует созданию дополнительных рисков как для застройщика, так и для самого дольщика. Это связано с тем, что законодателями не было предусмотрено обязательное страхование денежных сумм на эскроу-счетах, задействованных в механизме банковского проектного финансирования, что создает для дольщика и застройщика риск потерять денежные средства в случае отзыва лицензии у банка либо его банкротства [25].

Таким образом проведенный анализ выявил, что большая часть проблемных вопросов и рисков долевого жилищного строительства связана с несовершенством существующего законодательства. В целях минимизации рисков участия в долевом строительстве необходимо ужесточить требования к договорам ЖСК, а именно ввести обязательную регистрацию договоров ЖСК в Росреестре, обязать застройщиков указывать в договорах ЖСК окончательный срок сдачи объекта строительства и окончательную цену квадратного метра, ввести ответственность за нарушение сроков сдачи объекта строительства; разработать законодательные меры, позволяющие исключить возможность применения застройщиками всевозможных вариаций вексельной схемы; расширить список страховых компаний, имеющих право страховать гражданскую ответственность застройщика; создать государственную перестраховочную компанию, занимающуюся перестрахованием гражданской ответственности застройщика; требования к минимальному размеру собственного капитала застройщиков и его поручителей в сторону уменьшения. Данные меры позволят значительно снизить степень риска участия в долевом строительстве, что способствует развитию первичного рынка недвижимости и строительной отрасли России в целом.

Список литературы

1. Портал РБК Недвижимость [Электронный ресурс]. URL: <http://realty.rbc.ru/articles/29/12/2015/562949998863637.shtml> (дата обращения: 01.04.2016).
2. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.gks.ru/> (дата обращения: 01.04.2016).
3. Деловая газета «Взгляд» [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.vz.ru/news/2015/1/28/726750.html> (дата обращения: 01.04.2016).
4. В.Н. Литовкин. Обманутые дольщики, или инвестиции граждан в жилищное строительство нуждаются в совершенствовании // Гражданское право и современность: Сборник статей, посвященный памяти М.И. Брагинского (под ред. В.Н. Литовкина, К.Б. Ярошенко). – М., 2013.
5. Портал RG.ru [Электронный ресурс]. – URL: <http://rg.ru/2016/03/27/rossianam-prostiat-dolg-po-ipoteke-poslerozhdeniia-rebenka.html> (дата обращения: 01.04.2016).
6. Портал RG.ru [Электронный ресурс]. – URL: <http://rg.ru/2013/01/17/pravila.html>
7. Баронин С.А., Есафьев Н.Ю., Тутунджян А.А. Особенности современного развития российского рынка долевого строительства многоквартирных жилых домов // Экономика России и стран СНГ: реалии и перспективы. – Новосибирск, 2016. – С. 5.
8. Портал Рамблер.финансы [Электронный ресурс]. – URL: <http://finance.rambler.ru/news/2026384> (дата обращения: 01.04.2016).
9. Портал РБК Недвижимость [Электронный ресурс]. – URL: <http://realty.rbc.ru/articles/27/01/2016/562949999405349.shtml> (дата обращения: 01.04.2016).

10. Официальный сайт Агентства по ипотечному жилищному кредитованию [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.ahml.ru/ru/agency/analytics/diagrams> (дата обращения: 01.04.2016).
11. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2015). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
12. Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
13. Портал «Новая газета» [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.novayagazeta.ru/inquests/61998.html> (дата обращения: 01.04.2016).
14. Портал Новости@mail.ru [Электронный ресурс]. – URL: <https://news.mail.ru/incident/22055535> (дата обращения: 01.04.2016).
15. Портал РБК Недвижимость [Электронный ресурс]. – URL: <http://realty.rbc.ru/articles/05/08/2015/562949996462497.shtml> (дата обращения: 01.04.2016).
16. Портал «Квартира-Без-Агента.ру» [Электронный ресурс]. – URL: <http://kvartira-bez-agenta.ru/glossarij-rieltora/vekselnaya-skHEMA-pokupki-kvartiry/> (дата обращения: 01.04.2016).
17. Хачатурян Ю. Схема продажи квартир в строящихся домах и оценка рисков, связанных с ними // Жилищное право. – М., 2011. – № 7. – С. 68.
18. Портал NG.ru [Электронный ресурс]. – URL: http://ng58.ru/news/news/dom_na_gogolya_25_snova_ne_daet_pokoysa/ (дата обращения: 01.04.2016).
19. Электронное издание «Улица Московская» [Электронный ресурс]. – URL: http://www.ym-penza.ru/index.php?option=com_k2&view=item&id=2045:prokuratura-vzyalana-kontrol-ugolovnoe-delo-dmitriya-tsaruka&Itemid=265 (дата обращения: 01.04.2016).
20. Электронное издание «Улица Московская» [Электронный ресурс]. – URL: http://www.ym-penza.ru/index.php?option=com_k2&view=item&id=2477:fssp-preduprezhdaet&Itemid=223 (дата обращения: 01.04.2016).
21. «Газета Коммерсантъ» [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.kommersant.ru/doc/789968> (дата обращения: 01.04.2016).
22. Газета «Ведомости» [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.vedomosti.ru/newspaper/articles/2007/08/10/vojnarijeltoram> (дата обращения: 01.04.2016).
23. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 09.03.2016). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
24. Степанова Е.Е. Строители хотят, чтобы власть прислушалась к профессионалам // Газета «Строитель». – Пенза, 2015. – № 22(2278). – С. 3.
25. Информационный портал «Саморегулирование» [Электронный ресурс]. – URL: <http://sroportal.ru/news/federal/zastrojshhiki-konsolidirovali-poziciyu-otnositelno-popravok-k-214-fz> (дата обращения: 01.04.2016).