



DOI: <https://doi.org/10.15688/lc.jvolsu.2024.1.5>

UDC 349.6  
LBC 67.404

Submitted: 10.12.2023  
Accepted: 10.01.2024

## THE RELATIONSHIP OF A SHARED-EQUITY CONSTRUCTION AGREEMENT WITH AN INVESTMENT AGREEMENT: CONSUMER PROTECTION ISSUES<sup>1</sup>

Iolanta V. Baltutite

Volgograd State University, Volgograd, Russian Federation

**Introduction:** a shared-equity construction agreement and an investment agreement are key instruments in the field of real estate and investments. They define the rights and obligations of the participants; affect the quality of construction and consumer protection. **Purpose:** to analyze the relationship between these two types of agreements with an emphasis on issues related to consumer protection; to analyze judicial practices, case-law decisions and legislative norms governing shared-equity construction and investment agreements, taking into account their impact on the rights and interests of real estate buyers. **Methods:** the methodological framework for the research is based on the methods of scientific cognition, among which the main ones are the methods of consistency, analysis and comparative law. **Results:** consumer protection within the framework of equity agreements and investment agreements plays an important role in ensuring trust and fairness in relations between the parties. The legal mechanisms and protection structures allow consumers to make informed decisions and ensure their interests when concluding such agreements. **Conclusions:** the work provides an overview of practical situations affecting consumer protection and offers the recommendations for improving the mechanisms for protecting and ensuring their interests in the context of various contractual relationships, contributing to the balanced development of the real estate market and investments.

**Key words:** shared-equity construction agreement, investment activity, investing, investments, real estate.

**Citation.** Baltutite I.V. The Relationship of a Shared-Equity Construction Agreement with an Investment Agreement: Consumer Protection Issues. *Legal Concept = Pravovaya paradigma*, 2024, vol. 23, no. 1, pp. 45-53. (in Russian). DOI: <https://doi.org/10.15688/lc.jvolsu.2024.1.5>

УДК 349.6  
ББК 67.404

Дата поступления статьи: 10.12.2023  
Дата принятия статьи: 10.01.2024

## СООТНОШЕНИЕ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ С ИНВЕСТИЦИОННЫМ ДОГОВОРОМ: ВОПРОСЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ<sup>1</sup>

Иоланта Видмантовна Балтутите

Волгоградский государственный университет, г. Волгоград, Российская Федерация

**Введение:** договор участия в долевом строительстве и инвестиционный договор являются ключевыми инструментами в сфере недвижимости и инвестиций. Они определяют права и обязанности участников, влияют на обеспечение качества строительства и защиту прав потребителей. **Цель:** провести анализ соотношения между этими двумя видами договоров с акцентом на вопросы, связанные с защитой прав потребителей; проанализировать судебные практики, прецедентные решения и законодательные нормы, регулирующие договоры участия в долевом строительстве, и инвестиционные договоры, с учетом их воздействия на права и интересы покупателей недвижимости. **Методы:** методологическую основу данного исследования составили методы научного познания, среди которых основное место занимают методы системности, анализа и сравнительно-правовой. **Результаты:** защита прав потребителей в рамках договоров долевого участия и инвестиционных договоров играет важную роль в обеспечении доверия и справедливости в отношениях между сторонами. Правовые механизмы и структуры защиты позволяют потребителям принимать инфор-

мированные решения и обеспечивают их интересы при заключении подобных договоров. **Выводы:** работа дает обзор практических ситуаций, влияющих на защиту прав потребителей и предлагает рекомендации по улучшению механизмов защиты и обеспечения их интересов в контексте различных договорных отношений, способствуя сбалансированному развитию рынка недвижимости и инвестиций.

**Ключевые слова:** договор участия в долевом строительстве, инвестиционная деятельность, инвестирование, инвестиции, недвижимость.

**Цитирование.** Балтутите И. В. Соотношение договора участия в долевом строительстве с инвестиционным договором: вопросы защиты прав потребителей // Legal Concept = Правовая парадигма. – 2024. – Т. 23, № 1. – С. 45–53. – DOI: <https://doi.org/10.15688/lc.jvolsu.2024.1.5>

## Введение

Целью исследования является рассмотрение основных договорных условий участия в долевом строительстве, изучение проблемных аспектов привлечения финансовых ресурсов для строительства объектов недвижимости, правоотношений между гражданами и застройщиками в сфере долевого участия в строительстве. Также важным аспектом представляется соотношение договора долевого участия с инвестиционным договором, определение основных сходств и различий.

Заключение подобных договоров на практике между участниками и строительной компанией представляет собой один из способов осуществления инвестиционной деятельности. Для многих граждан заключение договоров участия в долевом строительстве является актуальным решением в вопросе приобретения жилья, поскольку инвестирование средств будет экономически более выгодным, так как дает возможность приобрести жилье ниже рыночной стоимости, ведь финансовая составляющая напрямую влияет на активность долевого строительства на рынке недвижимости [1, с. 75].

Несмотря на то что данный способ инвестирования является эффективным в вопросе реализации прав граждан на жилое помещение и широко применяется гражданами, следует сказать, что инвестирование в долевое строительство имеет ряд нюансов. К примеру, это может быть риск разорения застройщика, что повлечет для участников долевого строительства такие последствия, как потеря вложений, либо увеличение сроков строительства [3, с. 78]. Особенностью нарушений в данной сфере является массовый характер, так как договор заключается с большим количеством участников, которые в даль-

нейшем могут претерпеть неблагоприятные последствия при недобросовестном исполнении договора застройщиком, что, несомненно, указывает на актуальность данной темы.

## Основное содержание

Долевое строительство регулируется Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [10].

Понятие данного договора определено ст. 4 Федерального закона от 30.12.2002 № 214-ФЗ как соглашение между застройщиком и участником долевого строительства, в соответствии с которым одна сторона обязуется построить объект недвижимости в срок, установленный договором, и передать его участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, а другая сторона – инвестировать денежные средства в строительство объекта и принять объект при наличии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Эффективность экономической деятельности граждан и юридических лиц, инвестирующих в строительство, будет определяться экономическим эффектом, заключающимся в получении прибыли, издержках, ресурсах, степени риска [4].

Инвесторы финансируют строительство объектов недвижимости за счет собственных средств или кредитов [9].

Основанием для возникновения отношений между субъектами инвестиционной деятельности является договор или государственный контракт, который обретает юридическую силу после соблюдения ряда условий.

Одним из главных условий является государственная регистрация договора, которая одновременно предоставляет инвестору определенные гарантии соблюдения его прав. Договор будет заключенным только после прохождения государственной регистрации, что дает возможность дольщику восстановить свои права, если они будут нарушены действиями другой стороны.

Субъектами этих отношений являются застройщик и участник долевого строительства. Застройщик – юридическое лицо, владеющее земельным участком и привлекающее средства граждан. Он обязуется построить объект недвижимости согласно соглашению и имеющемуся разрешению на строительство. Участники долевого строительства – граждане или юридические лица, финансирующие строительство для будущей собственности. Следует сказать, что для привлечения денежных средств граждан специализированный застройщик должен выполнить определенные условия, предусмотренные законодательством.

Одно из главных условий – разрешение на строительство, регистрация прав на земельный участок и подготовленная проектная декларация. Застройщик не должен быть ликвидирован или признан банкротом.

Федеральный закон № 214-ФЗ устанавливает следующие ключевые условия:

1) описание объекта строительства и основных характеристик в договоре, соответствие проектной декларации;

2) установка срока передачи объекта дольщику, включая объекты общего имущества, если договор заключен на индивидуальное жилищное строительство в границах малоэтажного комплекса.

Кроме того, необходимо указать, что организация, осуществляющая и обеспечивающая строительство таких объектов в пределах малоэтажного жилого комплекса, передает объекты гражданам, участвующим в долевом строительстве, только после того, как будет завершено строительство всех объектов, находящихся на территории этих комплексов, а также после того, как будет проведен кадастровый учет земельного участка и жилых домов.

Срок передачи может определяться датой, когда будет получено разрешение на вве-

дение в эксплуатацию, и указанием на события, которые должны неизбежно наступить. Исчисление срока выполнения обязательств строительной компанией по передаче объекта должно осуществляться в зависимости от даты, предусмотренной договором и ограничивающей наступление данного срока [6].

Ценой договора является сумма, необходимая для строительства, согласованная сторонами, и которую граждане оплачивают в пользу застройщика. Стороны либо определяют фиксированную сумму, либо используют алгоритм расчета суммы. Коэффициент, применяемый для расчета, может изменяться в зависимости от элементов, которые входят в площадь объекта.

Затраты, которые понесет организация, обеспечивающая строительство, будут являться ценой договора или же ценой может являться оплата за оказание услуг застройщиком.

Цена уплачивается единовременно или же в период, установленный договором в безналичном порядке, оплата осуществляется после того, как договор будет зарегистрирован. Если граждане пропустят срок оплаты, то застройщик может отказаться от выполнения обязанностей по договору в одностороннем порядке.

Что касается гарантийных сроков, то законодательство устанавливает на построенный и переданный дольщику объект гарантию, которая составляет не менее 5 лет, а срок на технологическое и инженерное оборудование составляет не менее 3 лет [10].

Из существенных условий договора вытекают обязанности и права застройщика и граждан, инвестирующих в строительство объекта.

Основной обязанностью застройщика является обеспечение строительства многоквартирного дома, также ему необходимо получить разрешение на ввод в эксплуатацию и после этого передать объект дольщикам. Граждане, заключившие договор, обязаны произвести оплату, и если объект разрешено эксплуатировать, принять его.

При строительстве застройщик может привлекать специализированного застройщика. В обязанность застройщика также входит направление сообщений участникам долевого строительства об окончании строительства

объекта или объектов недвижимости и подготовленности их к передаче гражданам, которые являются участниками долевого строительства. Срок, в который дольщики должны получить сообщение от застройщика о завершении строительства и необходимости принятия, составляет не менее месяца до даты передачи, которая определена соглашением. В том случае, если стороны не согласовали такой срок в договоре, то он составляет не менее 14 рабочих дней до даты передачи и приемки. Также застройщик уведомляет участников об обязанности принять многоквартирный дом и разъясняет последствия бездействия в указанном случае.

Еще одной обязанностью застройщика является передача участникам долевого строительства инструкций, необходимых для эксплуатации объекта недвижимости, в которых находится информация о правилах надлежащего использования помещения, сроке службы и элементах отделки объекта, конструкций, инженерных и технических систем.

Если в соглашении будут устанавливаться условия, позволяющие застройщику не нести ответственности за недостатки, которые появились в ходе строительства, то такие условия ничтожны.

Условия договора не должны ограничивать права потребителя и могут улучшать их положение. Граждане оплачивают договор через эскроу-счет, открытый банком или агентом. Деньги блокируются до завершения строительства и выполнения других обязанностей застройщиком. Оплата производится после регистрации договора, на срок до 6 месяцев, с возможностью увеличения до 2 лет.

Для оплаты договора у инвестора может возникнуть потребность в привлечении кредитных или заемных средств, и если он использует эти средства, тогда права требования этого участника находятся в залоге у лица, который предоставил кредит или заем, поэтому в договоре должно быть указано условие о залоге прав требования дольщика [2].

Исходя из судебной практики можно утверждать, что инвестиционный договор не является самостоятельным видом договора, который предусмотрен ГК РФ. Данный договор является определенным правовым режимом, который устанавливается Федеральным

законом от 25.02.1999 № 39-ФЗ (ред. от 28.12.2022) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», поскольку его применение к классическим договорным отношениям обусловлено в рамках инвестиционной деятельности [7].

Поскольку в законе также отсутствует разграничение инвестиционного договора и договора долевого участия в строительстве, главным способом, позволяющим определить предмет инвестиционного договора, является установление в предмете именно целей, в соответствии с которыми финансируется строительство. Отличительной особенностью такого договора является получение дохода, а также использование объектов строительства с целью получения доходов. Для исключения рисков толкования иным образом, в договоре следует особое внимание обратить на требования, указываемые при составлении инвестиционного договора.

Решающим фактором в вопросе отнесения договора участия в долевом строительстве к инвестиционным договорам является ст. 1 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ (ред. от 28.12.2022), которая определяет инвестиционную деятельность как вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта. Поскольку в результате выполнения сторонами требуемых от них условий по договору долевого участия граждане приобретают право собственности на жилое помещение, и независимо от того, будут ли граждане сами проживать в квартире или же заключать договор найма жилого помещения с целью получения прибыли, полезный эффект, который указан в ст. 1 данного закона, будет достигнут.

Выделим основные отличия договора долевого участия от инвестирования:

- оплата договора долевого участия только денежными средствами, инвестирование может включать иное имущество;
- получатель объекта при долевом строительстве – участвующий гражданин, в инвестировании – третье лицо;
- при долевом строительстве собственник – один из дольщиков, в инвестировании – может быть несколько собственников;

– долевое строительство – для одного объекта, инвестирование – может касаться нескольких объектов.

При нарушении договора с застройщика может быть взыскана неустойка, компенсация морального вреда и судебные расходы. Возникший спор может быть разрешен сторонами самостоятельно без участия судебных органов, или же посредством обращения в суд. Досудебный порядок в данном случае не является обязательным, но может быть установлен договором.

Нормативными актами устанавливаются случаи, когда договор может быть расторгнут гражданином, являющимся участником долевого строительства. Если будет иметься одно из таких оснований, то договор будет расторгнут в тот же день, в который было направлено уведомление застройщику об одностороннем отказе от исполнения условий договора:

– строительство останавливается или прекращается совсем и становится очевидна невозможность завершения строительства и передачи объекта в обозначенные сроки;

– кардинальное изменение проектных документов, к таким изменениям относится: завышение максимально допустимого размера площади объектов, такой размер определяется в пределах 5 % от установленной договором;

– если у входящего в состав многоквартирного дома или другого объекта недвижимости, имущества и (или) нежилых помещений изменено назначение.

Перечень оснований не является исчерпывающим.

Когда соглашение между дольщиком и застройщиком расторгается по одному из таких оснований, уплаченные суммы должны быть возвращены участнику. Кроме оплаченной цены договора, дольщик также вправе получить проценты, которые начислены на данную сумму. Расчет процентов осуществляется исходя из одной трехсотой ключевой ставки Банка России.

В том случае, если для оплаты договора дольщик прибегнул к кредиту и средства находятся в залоге, то тогда строительная компания возвращает уплаченные средства на залоговый счет. При отсутствии у застройщика информации о реквизитах счета в период с

расторжения договора по дату появления у застройщика необходимой информации проценты не начисляются.

В данном случае неустойка может быть как предусмотренная законом, так и установленная договором. Неустойка, предусмотренная законом, условиями договора изменяться не может. В случае, если нарушены сроки передачи завершеного объекта без согласования изменения сроков с дольщиком, то застройщик обязан уплатить двойной размер неустойки (пеней) по одной трехсотой ключевой ставки Банка России на день, когда стороной должны быть выполнены обязательства.

Для того чтобы рассчитать неустойку, берется цена договора со дня, следующего после даты передачи объекта застройщиком, учитывается каждый день просрочки. Застройщик может в суде заявить о снижении размера неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в том случае, если докажет явную несоразмерность неустойки последствиям несоблюдения условий договора, и в исключительных случаях суд может удовлетворить ходатайства строительной компании.

Также стороны могут договориться об устранении дефектов, обнаруженных в период гарантийного срока, и установить период, в который они будут устранены, при этом размер неустойки будет составлять 1 %:

– Сумма, затраченная на устранение такого дефекта цены жилого помещения, которое является объектом долевого строительства, если в результате обнаружения данных недостатков жилое помещение становится непригодным для проживания.

– Если застройщик докажет, что появившиеся в период гарантийного срока недостатки возникли в результате нормального износа, нарушений требований эксплуатации, ненадлежащего ремонта, то он освобождается от ответственности.

– Кроме того, дольщик может потребовать компенсацию морального вреда и другие выплаты сверх неустойки, к примеру, это могут быть расходы на аренду жилья. В случае если участником были использованы кредитные (заемные) денежные средства, то к убыткам также будут относиться проценты, уплаченные по кредитному договору участ-

ником за период неправомерного удержания застройщиком денежных средств [3].

Граждане, инвестирующие в строительство, имеют право на компенсацию морального вреда, если застройщик не выполняет договорные обязательства. Размер компенсации устанавливается судом и основывается на принципах справедливости, учитывая физические и нравственные страдания. В случае удовлетворения требований дольщика суд может возложить на застройщика судебные расходы [5, с. 134]. Застройщику следует добровольно выполнять требования дольщика, чтобы избежать выплаты штрафа в размере 50 % от суммы, подлежащей возмещению дольщику. Частичное удовлетворение требований без фактической выплаты не освобождает от штрафа. Несоблюдение требований закона о долевом строительстве влечет административную и уголовную ответственность. Застройщик также может односторонне отказаться от договора при определенных нарушениях, в этом случае дольщик обязан выплатить неустойку в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации.

Судебная практика по делам о долевом участии в строительстве подтверждает правильное применение норм. Множество дел связаны с нарушениями строительных компаний-застройщиков, которые не выполняют обязательства по предоставлению информации в открытые источники, органы контроля, а также необоснованно привлекают деньги. Суды обычно принимают решения в пользу дольщиков и контролирурующих органов.

Строительное управление ООО «Вымпел» подало иск к Маркову И.И. о признании сделки недействительной. Суд установил, что СУ ООО «Вымпел» передало права и обязанности ООО «Вымпел», арендовав земельный участок, принадлежащий государству, с сельскохозяйственным назначением. Строительное управление узнало о залоге прав третьих лиц, включая ипотеку на основе договора долевого участия. Суд признал сделку между участником ДДУ и ООО недействительной, чтобы не нарушить права участника долевого строительства.

В другом случае Инспекция государственного строительного надзора обратилась

с иском в суд. Ответчиком являлся жилищно-строительный кооператив «Лидер». Инспекция требовала предоставить документы для проверки деятельности, поскольку деятельность ЖСК направлена на привлечение денежных средств членов кооператива для организации и осуществления строительства многоквартирного жилого дома.

В судебном заседании выяснилось, что ЖСК еще до этого уже был привлечен к ответственности неоднократно, в том числе по ч. 3 ст. 14.28 КоАП РФ. Требования инспекции о предоставлении документов для проверки суд удовлетворил, основываясь на том, что ЖСК занимается привлечением денежных средств дольщиков, в нарушение норм Жилищного кодекса РФ, на такую деятельность распространяет свое действие ФЗ «Об участии в долевом строительстве» и она должна контролироваться инспекцией в пределах осуществления надзорных функций в данной сфере. В связи с этим ЖСК «Лидер», являясь застройщиком, осуществляющим деятельность, связанную с привлечением денежных средств участников, должен выполнять требования контролирующего органа.

Рассмотрим защиту прав потребителей в контексте заключения договоров долевого участия и инвестиционных договоров. Она является неотъемлемой частью обеспечения справедливых и прозрачных отношений между сторонами.

Важным элементом защиты интересов потребителей является обеспечение информированности о всех аспектах договоров. Потребитель должен иметь доступ к полной и достоверной информации об условиях договора, потенциальных рисках, обязательствах сторон и возможных расходах. Организации, предоставляющие такие услуги, несут ответственность за предоставление четкой и понятной информации.

Защита прав потребителей включает в себя обеспечение права потребителя на отказ от договора или его расторжение в случае необходимости. Важно, чтобы потребитель имел возможность отказаться от договора в установленный срок без каких-либо обоснований. Также, при изменении условий договора, потребитель должен иметь возможность расторгнуть его без финансовых потерь.

Правовое регулирование должно обеспечивать защиту потребителей от недобросовестных практик со стороны организаций, заключающих договоры долевого участия и инвестиционные договоры. Это включает в себя ограничения на рекламу, предотвращение мошенничества и обязательное предоставление полной информации о рисках и возможностях.

Чтобы обеспечить эффективную защиту прав потребителей, необходимо наличие механизма разрешения споров. Потребитель должен иметь возможность обратиться к независимому органу или суду в случае возникновения конфликта с организацией, предоставляющей услуги по долевому участию или инвестированию.

Для обеспечения надежной защиты прав потребителей, организации, предоставляющие услуги долевого участия и инвестирования, могут быть подвергнуты обязательной лицензированию и регулярной проверке. Это поможет гарантировать соответствие высоким стандартам и снизить риск некачественных услуг.

### **Выводы**

Таким образом, рассмотрев существенные условия договора участия в долевом строительстве, ответственность сторон, судебную практику, проведя сравнение данного договора с договором инвестирования, можно сделать ряд выводов.

Защита прав потребителей в рамках договоров долевого участия и инвестиционных договоров играет важную роль в обеспечении доверия и справедливости в отношениях между сторонами. Правовые механизмы и структуры защиты позволяют потребителям принимать информированные решения и обеспечивают их интересы при заключении подобных договоров.

Договор долевого участия является эффективным средством в вопросе приобретения гражданами права собственности на жилое помещение и инвестирования в строительство объектов недвижимости. Однако несмотря на то что решения судов обычно выносятся в пользу дольщиков и контролирующих органов, у участников долевого строительства все же имеются такие риски, как потеря ин-

вестиций или увеличение сроков строительства, заранее предусмотренных договором.

Законодательством предусматриваются меры ответственности как для застройщиков, так и для инвесторов, а также определенные гарантии, в том числе обязательная государственная регистрация [8].

Участник договора долевого строительства финансирует строительство объекта недвижимости, становится его инвестором, с целью получения права собственности в отношении объекта строительства. Такие характеристики, как площадь, стоимость, расположение и другие в точности устанавливаются условиями договора. Обязательная государственная регистрация ДДУ является определенной гарантией для дольщика, поскольку она существенно снижает риски потерять свои инвестиции, так как при проведении государственной регистрации договора осуществляется квалифицированная проверка всей документации.

Договор долевого участия и договор инвестирования имеют определенные сходства. В обоих договорах одна сторона платит (инвестирует), а вторая – организует и строит за счет этих средств. При решении вопроса, является ли договор участия в долевом строительстве инвестированием, можно дать однозначный положительный ответ, даже, учитывая то, что между договором инвестирования и договором долевого участия могут находиться различия.

По договору долевого строительства гражданин вносит свои средства для приобретения права собственности на строящуюся недвижимость, без цели получения прибыли, однако, если у собственника появится желание продать квартиру после окончания строительства, то цена на нее будет явно превышать ту, которая была на этапе строительства, и поэтому собственник сможет получить доход за счет этой разницы, а также при необходимости заключить договор найма жилого помещения с целью получения прибыли.

Учитывая вышесказанное, следует сделать вывод о том, что договор, целью которого является привлечение денежных средств для строительства, в том числе многоквартирных домов, может быть признан инвестиционным.

**ПРИМЕЧАНИЕ**

<sup>1</sup> Исследование выполнено за счет гранта Российского научного фонда (проект № 20-18-00314 «Трансформация общественных отношений в контексте Индустрии 4.0: юридическая превенция»).

The research was carried out at the expense of a grant from the Russian Science Foundation (project No. 20-18-00314 “Transformation of public relations in the context of Industry 4.0: legal prevention”).

**СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Балтутите, И. В. Особенности правового регулирования «зеленого» инвестирования в России / И. В. Балтутите // *Legal Concept = Правовая парадигма*. – 2023. – Т. 22, № 2. – С. 75–81. – DOI: <https://doi.org/10.15688/lc.jvolsu.2023.2.10>

2. Бышов, Д. В. Долевое строительство: правовые аспекты / Д. В. Бышов, А. Е. Туршатова // *Огарёв-Online*. – 2014. – № 2 (16). – С. 1–6.

3. Иншакова, А. О. Место правовых механизмов минимизации инвестиционных рисков в комплексе национального регулирования nanoиндустриализации / А. О. Иншакова // *Проблемы теории и юридической практики в России : материалы 8-й Междунар. науч.-практ. конф. молодых ученых, специалистов и студентов. К 80-летию Самарского государственного экономического университета, г. Самара, 19–20 мая 2011 года*. – Самара, 2011. – С. 78–82.

4. Иншакова, А. О. Правовые механизмы минимизации инвестиционных рисков в ходе осуществления инвестиционной деятельности / А. О. Иншакова // *Законы России: опыт, анализ, практика*. – М., 2011. – № 1 (янв.). – С. 13–16.

5. Матыцин, Д. Е. Ключевые элементы системы гарантий соблюдения законных интересов сторон инвестиционных сделок: взаимозависимость и функции / Д. Е. Матыцин // *Legal Concept = Правовая парадигма*. – 2021. – Т. 20, № 4. – С. 125–135. – DOI: <https://doi.org/10.15688/lc.jvolsu.2021.4.17>

6. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2020) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.07.2020). – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_358150/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358150/)

7. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 17.10.2019 № Ф09-6467/19 по делу № А76-25655/2018. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi>

8. Решение Апшеронского районного суда (Краснодарский край) № 2-100/2017 2-100/2017~М-6/2017 М-6/2017 от 06.02.2017 г. по делу № 2-100/2017. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/>

9. Федеральным закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ (ред. от 28.12.2022) «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений». – Доступ из справ.-правовой системы «Консультант».

10. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51038/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/)

**REFERENCES**

1. Baltutite I.V. Osobennosti pravovogo regulirovaniya «zelenogo» investirovaniya v Rossii [The Regulatory Aspects of “Green” Investment in Russia]. *Legal Concept = Pravovaya paradigma*, 2023, vol. 22, no. 2, pp. 75-81. DOI: <https://doi.org/10.15688/lc.jvolsu.2023.2.10>

2. Byshov D.V., Turshatova A.E. Dolevoe stroitelstvo: pravovye aspekty [Shared Construction: Legal Aspects]. *Ogarev-Online*, 2014, no. 2 (16), pp. 1-6.

3. Inshakova A.O. Mesto pravovykh mekhanizmov minimizatsii investitsionnykh riskov v komplekse natsionalnogo regulirovaniya nanoindustrializatsii [The Place of Legal Mechanisms for Minimizing Investment Risks in the Complex of National Regulation of Nanoindustrialization]. *Problemy teorii i yuridicheskoy praktiki v Rossii: materialy 8-y Mezhdunar. nauch.-prakt. konf. molodykh uchennykh, spetsialistov i studentov. K 80-letiyu Samarskogo gosudarstvennogo ekonomicheskogo universiteta, g. Samara, 19–20 maya 2011 goda* [Problems of Theory and Legal Practice in Russia. Proceedings of the 8<sup>th</sup> International Scientific and Practical Conference of Young Scientists, Specialists and Students. To the 80<sup>th</sup> Anniversary of Samara State Economic University, Samara, May 19–20, 2011]. Samara, 2011, pp. 78-82.

4. Inshakova A.O. Pravovye mekhanizmy minimizatsii investitsionnykh riskov v hode osushchestvleniya investitsionnoy deyatelnosti [Legal Mechanisms for Minimizing Investment Risks in the Course of Investment Activities]. *Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika* [Laws of Russia: Experience, Analysis, Practice]. Moscow, 2011, no. 1 (Jan.), pp. 13-16.

5. Matytsin D.E. Klyucheveye elementy sistemy garantij soblyudeniya zakonnykh interesov storon investitsionnykh sdelok: vzaimozavisimost i funktsii [The Key Elements of the Guarantee System of Compliance with the Legitimate Interests of the Parties to Investment Transactions: Interdependence and

Functions]. *Legal Concept = Pravovaya paradigma*, 2021, vol. 20, no. 4, pp. 125-135. DOI: <https://doi.org/10.15688/lc.jvolsu.2021.4.17>

6. *Obzor sudebnoj praktiki Verhovnogo Suda Rossijskoj Federacii № 2 (2020) (utv. Prezidiumom Verhovnogo Suda RF 22.07.2020)* [Review of Judicial Practice of the Supreme Court of the Russian Federation No. 2 (2020) (Approved by the Presidium of the Supreme Court of the RF on 22.07.2020)]. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_358150/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358150/)

7. *Postanovlenie Arbitrazhnogo suda Uralskogo okruga ot 17.10.2019 № F09-6467/19 po delu № A76-25655/2018* [Resolution of the Arbitration Court of the Urals District Dated 17.10.2019 No. F09-6467/19 in Case No. A76-25655/2018]. URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi>

8. *Reshenie Apsheronского rajonnogo suda (Krasnodarskij kraj) № 2-100/2017 2-100/2017~M-6/2017 M-6/2017 ot 06.02.2017 g. po delu № 2-100/2017* [Decision of the Apsheronsky District Court

(Krasnodar Krai) No. 2-100/2017 2-100/2017~M-6/2017 M-6/2017 Dated February 6, 2017 on Case No. 2-100/2017]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/>

9. *Federalnyi zakon ot 25.02.1999 № 39-FZ (red. ot 28.12.2022) «Ob investicionnoj deyatel'nosti v Rossijskoj Federacii, osushchestvlyаемoj v forme kapitalnyh vlozhenij»* [Federal Law of 25.02.1999 No. 39-FZ (As of December 28, 2022) “On Investment Activities in the Russian Federation in the Form of Capital Investments”]. *Access from Reference Legal System “Konsultant”*.

10. *Federalnyj zakon «Ob uchastii v dolevom stroitel'stve mnogokvartirnyh domov i inyh obyektov nedvizhimosti i o vnesenii izmenenij v nekotorye zakonodatel'nye akty Rossijskoj Federacii» ot 30.12.2004 № 214-FZ* [Federal Law “On Participation in Shared Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate Objects and on Amending Certain Legislative Acts of the Russian Federation” of December 30, 2004 No. 214-FZ]. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51038/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/)

### Information About the Author

**Iolanta V. Baltutite**, Candidate of Sciences (Jurisprudence), Associate Professor, Department of Civil and Private International Law (Base Department of the Southern Scientific Centre of the Russian Academy of Sciences), Volgograd State University, Prosp. Universitetsky, 100, 400062 Volgograd, Russian Federation, [u938om@yandex.ru](mailto:u938om@yandex.ru), <https://orcid.org/0000-0001-5443-2157>

### Информация об авторе

**Иоланта Видмантовна Балтутите**, кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского и международного частного права (базовая кафедра ЮИЦ РАН), Волгоградский государственный университет, просп. Университетский, 100, 400062 г. Волгоград, Российская Федерация, [u938om@yandex.ru](mailto:u938om@yandex.ru), <https://orcid.org/0000-0001-5443-2157>