

УДК 347.7:347.4:351.712

DOI: 10.34670/AR.2026.32.17.016

Роль корпоративных и договорных правовых форм в управлении объектами недвижимости на территориях комплексного развития стран БРИКС

Саяпина Татьяна Сергеевна

Преподаватель,
кафедра гражданского и предпринимательского права,
Одинцовский филиал
Московского государственного института
международных отношений (университета)
Министерства иностранных дел Российской Федерации,
143007, Российская Федерация, Одинцово, ул. Ново-Спортивная, 3;
Старший преподаватель,
кафедра конституционного и гражданского права,
Государственный университет просвещения,
119435, Российская Федерация, Москва, ул. Малая Пироговская, 1/1;
e-mail: tatiana-communicate@yandex.ru

Аннотация

В статье проводится сравнительно-правовой анализ моделей управления недвижимостью в проектах комплексного развития территорий (КРТ) в странах БРИКС. Исследование показывает, что не существует универсальной оптимальной правовой формы. Эффективность обеспечивается гибридными моделями, сочетающими специальные проектные компании (SPV) как устойчивое корпоративное ядро для привлечения капитала с разветвленной сетью договоров (ГЧП, подряда, управления), обеспечивающих операционную гибкость и распределение рисков. Выявлены национальные особенности: от административно-ориентированных моделей Китая и четких законодательных рамок Бразилии и России до рыночно-сложных конструкций Индии и социально-инклюзивных партнерств ЮАР. Основным выводом статьи является зависимость успеха КРТ от гармоничной адаптации комбинации корпоративных и договорных инструментов к специфическому национальному правовому и политическому контексту.

Для цитирования в научных исследованиях

Саяпина Т.С. Роль корпоративных и договорных правовых форм в управлении объектами недвижимости на территориях комплексного развития стран БРИКС // Вопросы российского и международного права. 2025. Том 15. № 12А. С. 153-162. DOI: 10.34670/AR.2026.32.17.016

Ключевые слова

Комплексное развитие территорий, управление недвижимостью, БРИКС, государственно-частное партнерство, корпоративные формы, договорные конструкции, градостроительное регулирование, сравнительно-правовой анализ, гибридные модели.

Введение

Динамичный экономический рост и урбанизация стран БРИКС ставят перед группой стран масштабные задачи по преобразованию городской и пригородной среды. Комплексное развитие территорий (КРТ), подразумевающее скоординированное строительство жилой, коммерческой, социальной и инженерной инфраструктуры, становится ключевым инструментом решения этих задач. Однако успех таких проектов определяется не только архитектурно-планировочными решениями, но и, в первую очередь, эффективной правовой и управленческой моделью, которая закрепляет роли, риски и доходы всех участников.

Основная часть

Г.Л. Землякова верно отметила, что при реализации механизма КРТ в конкуренцию вступают не частный и публичный интересы, а два различных частных интереса, позиция одного из которых поддерживается органами власти. Соответственно, ключевая проблема соблюдения прав граждан, чьи дома попадают в границы территории комплексного развития, заключается, с одной стороны, в неопределенности понятия «публичные нужды», а с другой стороны, в отсутствии научной обоснованности и обязательности исполнения документов территориального планирования. Это ставит особые требования к прозрачности и сбалансированности правовых моделей, применяемых в КРТ [Землякова, 2023, с. 130].

На сегодняшний день КРТ представляет собой вызов для классических моделей управления недвижимостью, требуя интеграции на одной площадке множества функций и субъектов. Корпоративные правовые формы, такие как акционерные общества, общества с ограниченной ответственностью, партнерства и трасты, являются основными инструментами для объединения капитала и создания специальных целевых компаний, в частности для эффективного управления недвижимостью в рамках развития территорий. Это связано с тем, что они непосредственно выступают основным инструментом консолидации капитала и создания специального проекта («SPV» – «Special Purpose Vehicle») для реализации конкретного проекта КРТ [Adam, 2025].

Л.Я. Ткаченко верно отметила, что в странах БРИКС не существует универсальной идеальной правовой формы для управления недвижимостью на территориях комплексного развития. Эффективность достигается за счет комбинации и тонкой настройки корпоративных и договорных инструментов, встроенных в специфический национальный нормативный контекст [Ткаченко, 2025, с. 123]. Именно поэтому универсальным здесь является, скорее, тренд на создание специальных проектных компаний («SPV») как управляющий орган, действующий в рамках разветвленной системы соответствующих договоров с подрядчиками, операторами и публичной властью.

Проведенный анализ позволяет заключить, что ключевой задачей является гармонизация корпоративных и договорных форм в рамках одного проекта. Корпоративная оболочка («SPV») обеспечивает устойчивость, ограничение ответственности и четкую структуру капитала, в то время как сеть договоров (подряда, эксплуатации, обслуживания и т.п.) детализирует операционную деятельность.

В Бразилии, например, для крупных проектов урбанизации часто используются общества с ограниченной ответственностью («Sociedade Limitada»), регулируемые Гражданским кодексом Бразилии [LEI N° 10.406, 2002] и Законом № 6385 от 7 декабря 1976 г. [LEI No 6.385, 1976], регулирующим рынок ценных бумаг, и позволяющим привлекать как крупных, так и мелких

инвесторов [Guia Legal para o Investidor Estrangeiro no Brasil, [www](#)].

В России правовая база для КРТ закреплена в Градостроительном кодексе РФ [Градостроительный кодекс РФ, 2004], который вводит понятие «зоны комплексного развития» и предусматривает механизм заключения договора о комплексном развитии территории с единственным застройщиком. А.В. Климова и А.А. Ушанов верно обращают внимание на то, что развитие сельских территорий, как и комплексное развитие территорий в целом, невозможно без достаточного количества и качества объектов недвижимости, которые являются основой хозяйственной деятельности [Климова, Ушанов, 2022, с. 49].

Управляющей компанией проекта чаще всего выступает юридическое лицо в форме ООО, учреждаемое инвестором. Ключевую роль играет также Федеральный закон «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Федеральный закон № 224-ФЗ, 2015], позволяющий использовать более сложные гибридные формы.

Индийский подход к масштабным проектам развития, таким как создание «умных городов» («Smart Cities Mission»), в значительной степени относится к специальным юридическим лицам – «Special Purpose Vehicles» («SPV») [Sagara, Das, Jain, 2025], создаваемым в форме компаний согласно Закону о компаниях 2013 года [Companies Act, 2013]. Эти «SPV», акционерами которых выступают центральные и штатные власти, а также иногда частные инвесторы, становятся центральными управляющими субъектами, координирующими все аспекты развития, контрактации и последующей эксплуатации инфраструктуры.

В Китае механизмы КРТ тесно интегрированы в систему государственного планирования. Основным инструментом выступают соглашения о совместном развитии между местными правительствами (через их инвестиционные платформы) и частными девелоперскими компаниями. Проявление «сотрудничества правительства и предприятий» и «земельного финансирования» в основном достигается посредством таких политических проектов, как «механизмы финансирования местных органов власти», «реконструкция городских поселений (городское переустройство)» и «реконструкция трущоб», которые являются важными источниками финансирования и движущими силами обновления городов и строительства инфраструктуры [許振明, [www](#)].

Основной правовой основой управления городской недвижимостью в Китае являются Правила управления муниципальным имуществом Пекина, принятые на 20-м заседании Постоянного комитета 15-го Пекинского городского народного собрания 27 марта 2020 года [北京市物业管理条例, 2020] и Правила управления имуществом в специальной экономической зоне Шэньчжэнь Постоянного комитета Шестого съезда народных представителей города Шэньчжэнь от 29 августа 2019 года [深圳经济特区物业管理条例, 2019].

Эти акты обеспечивают базовую структуру для деятельности по управлению недвижимостью в Китае, уточняя права и обязанности собственников, управляющих компаний и строительных предприятий. Местные органы власти (например, в Пекине и Шэньчжэне) разработали более конкретные «Положения об управлении недвижимостью», адаптированные к местным условиям, для регулирования деятельности по управлению недвижимостью на местном уровне и построения системы управления на уровне общин под руководством партии. Основные цели этих правил — защита прав и интересов домовладельцев, улучшение условий жизни и стандартизация услуг по управлению недвижимостью.

Они также охватывают такие аспекты, как создание собраний домовладельцев, функционирование комитетов домовладельцев, управление недвижимостью на этапе строительства, договоры на обслуживание недвижимости и использование специальных фондов на техническое обслуживание. Основная цель указанных актов - стандартизация деятельности по управлению недвижимостью и защита законных прав и интересов собственников и компаний, предоставляющих услуги в сфере недвижимости.

П.Д. Китаева и В.В. Жогличева верно обращают внимание на то, что цифровая культура может быть построена только на основе культуры, дружественной к изменениям, и требует системного подхода, включающего диагностику текущего состояния, определение целевых моделей поведения, вовлечение менеджмента и неформальных лидеров, а также закрепление новых моделей через корректировку бизнес-процессов [Китаева, с. 74]. Аналогично, трансформация управления недвижимостью в цифровой сервис, как и развитие сотрудничества в рамках БРИКС, требует поэтапной интеграции новых механизмов в существующие системы, создания поддерживающей инфраструктуры и активного вовлечения всех заинтересованных сторон для достижения устойчивых результатов.

Именно поэтому они применимы к деятельности по управлению недвижимостью по всей стране. В указанных актах законодатель ориентируется на то, чтобы четко определить управление недвижимостью, права и обязанности собственников (например, участие в принятии решений и надзорные услуги), создание и функционирование собраний собственников и комитетов собственников, обязанности по предварительному управлению недвижимостью, а также содержание и стандарты услуг, предоставляемых в сфере управления недвижимостью.

Южноафриканское законодательство, в частности Закон о развитии территорий («Spatial Planning and Land Use Management Act», «SPLUMA») [Swanepoel, 2020], акцентируют внимание на включении в процессы развития местных сообществ. Этот подход находит своё отражение и в международных форматах экономического партнёрства, где, как верно отмечает М.Д. Чапичев, доминирует не донорская, а взаимовыгодная партнёрская модель, ориентированная на долгосрочное взаимодействие и обмен технологиями, а не на одностороннюю помощь [Чапичев, с. 172]. Правовые формы часто включают партнерства между муниципалитетами, частными девелоперами и общественными трастами. Активно используется модель государственно-частного партнерства (ГЧП), регулируемая Национальной политикой в сфере государственно-частного партнерства, позволяет создавать сложные консорциумы для финансирования и управления объектами.

Данная правовая конструкция направлена на привлечение инвестиций и компетенций, что является ключевым фактором успеха в регионах с высоким потенциалом роста. М.Д. Чапичев справедливо подчеркивает, что привлекательность для инвестиций, включая аграрный сектор, напрямую связана с наличием конкретных потребностей (таких как продовольственная безопасность или слабая логистика) и возможностью их решения через технологические и инфраструктурные проекты, что созвучно логике южноафриканских ГЧП-соглашений [Чапичев, с. 168].

Договорные правовые формы служат гибким дополнением и альтернативой корпоративным структурам. Они позволяют выстраивать отношения между независимыми субъектами без создания нового юридического лица. Наиболее распространенной формой являются соглашения о ГЧП, которые детализируют взаимные обязательства на протяжении всего жизненного цикла проекта – от проектирования и строительства до эксплуатации и передачи

(модели «BOT», «DBFOT») [PPP Contract Types and Terminology, www].

В Бразилии, наряду с общим Законом № 11079 от 30 декабря 2004 г., устанавливающим общие правила проведения тендеров и заключения контрактов в рамках государственно-частного партнерства в сфере государственного управления, для КРТ могут применяться договоры концессии урбанизации («concessões urbanísticas»), позволяющие частному партнеру не только строить, но и получать право на дополнительные потенциалы (плотность застройки) или эксплуатационный доход от публичных пространств. Несмотря на то, что единого закона о концессиях на городское развитие не существует, этот вопрос регулируется такими документами, как Устав города (Закон № 10.257/2001) и муниципальными законами (например, Законом штата Сан-Паулу) [Alexandre, 2025]. Концессионные договоры на градостроительство в этой стране являются основополагающим и широко используемым правовым инструментом для реализации проектов по возрождению городов. Они позволяют правительству делегировать перепланировку и развитие деградированных территорий частным организациям, обеспечивая гибкость в вопросах землепользования и правил пользования землей для содействия развитию инфраструктуры и городской трансформации. Такая ситуация создает сложную сеть договорных отношений между концессионером, властями и будущими пользователями.

Российское законодательство предусматривает для КРТ, помимо договора о комплексном развитии, возможность использования договора о развитии застроенной территории, а также концессионных соглашений на объекты инфраструктуры. Эти договоры жестко формализованы и предполагают детальную регламентацию этапов работ, что снижает гибкость, но повышает предсказуемость для инвестора.

В Индии договорные формы между «SPV» и подрядчиками, поставщиками услуг и операторами являются основой реализации. Особое значение имеют детальные соглашения о разделе рисков («Risk Sharing Agreements»), что критически важно в условиях часто меняющейся регуляторной среды на уровне штатов. Договоры строго следуют принципам, изложенным в руководствах по ГЧП федерального правительства и отдельных штатов.

Китай практикует сложные инвестиционные соглашения между местными правительствами и компаниями-девелоперами, которые часто включают элементы предварительного планирования, обязательства по строительству социальной инфраструктуры и последующему управлению. Эти соглашения, хотя и основаны на общих нормах договорного права, носят ярко выраженный административно-хозяйственный характер.

Ключевой задачей является гармонизация корпоративных и договорных форм в рамках одного проекта. Корпоративная оболочка («SPV») обеспечивает устойчивость, ограничение ответственности и четкую структуру капитала, в то время как сеть договоров (подряда, эксплуатации, обслуживания и т.п.) детализирует операционную деятельность. Например, «SPV» в Индии заключает договор с муниципалитетом (концессионное соглашение), с подрядной организацией (договор подряда «EPC») и с компанией по управлению активами.

Управление уже построенной недвижимостью («facility management») также требует выбора адекватной формы. Это может быть создание отдельной управляющей компании в форме ООО, принадлежащей «SPV» или непосредственно собственникам объектов, либо заключение долгосрочных договоров управления с профессиональными провайдерами услуг. В ЮАР, с ее акцентом на социальную интеграцию, управление общественными пространствами часто передается специально созданным некоммерческим организациям или трастам.

Налоговые последствия выбора той или иной формы являются определяющими для финансовой модели проекта. Корпоративные структуры подпадают под налогообложение

прибыли, в то время как договорные формы могут распределять налоговые обязательства между партнерами иначе. В странах БРИКС существуют специальные налоговые режимы для проектов ГЧП или для территорий с особым статусом (как в российских территориях опережающего развития или специальных экономических зонах, регулируемых отдельными федеральными законами).

Правовые системы стран БРИКС демонстрируют разную степень готовности к сложным гибридным формам. Бразильское и российское законодательство предлагают относительно четкий, но иногда излишне жесткий каркас. Индийское право обладает большой гибкостью в корпоративной сфере, но страдает от бюрократической сложности. Китайская модель эффективна благодаря доминированию государства, но менее прозрачна для иностранных участников. Южноафриканская система наиболее сбалансирована в части учета публичных интересов.

Вызовом остается защита прав конечных потребителей – жителей и арендаторов. Корпоративные структуры, сфокусированные на интересах акционеров, могут пренебрегать долгосрочным качеством управления. Договорные формы могут быть непрозрачны для пользователей. Поэтому в нормативных актах, как, например, в ЖК РФ в части управления МКД, или в индийском Законе о регулировании и развитии рынка недвижимости 2016 г. («Real Estate Regulatory Authority», «RERA») [The Real Estate (Regulation And Development) Act, 2016], закрепляются императивные нормы, ограничивающие свободу выбора форм в интересах защиты прав граждан.

Важным трендом является цифровизация управления, внедрение технологических платформ («PropTech»), что требует закрепления в уставах корпораций и в условиях договоров прав и обязанностей, связанных с использованием больших данных, алгоритмов и смарт-контрактов. Это новая область, где правовое регулирование в странах БРИКС только формируется.

В конечном счете, выбор формы определяется балансом между такими факторами, как потребность в привлечении капитала (в пользу корпоративных форм), необходимость гибкости и специфичности (в пользу договорных форм), уровень доверия между участниками и требования регулятора. Страны БРИКС, каждая исходя из своей правовой традиции и политических приоритетов, ищут этот баланс, создавая уникальные национальные модели гибридного управления.

Заключение

Проведенный анализ позволяет сделать вывод, что в странах БРИКС не существует универсальной идеальной правовой формы для управления недвижимостью на территориях комплексного развития. Напротив, эффективность достигается за счет комбинации и тонкой настройки корпоративных и договорных инструментов, встроенных в специфический национальный нормативный контекст. Универсальным является лишь тренд на создание специальных проектных компаний («SPV») как центра управления, оплетенного сетью детализированных договоров с подрядчиками, операторами и публичной властью.

Основное различие между странами БРИКС лежит в степени доминирования государства в этих конструкциях: от жесткой административной модели Китая и директивной роли государства в бразильских концессиях до более рыночно-ориентированных, но сложносочиненных моделей Индии и ЮАР. Россия занимает промежуточное положение с четко прописанными, но относительно новыми и не до конца апробированными процедурами.

Перспективы развития видятся в дальнейшей гармонизации подходов внутри БРИКС через обмен лучшими практиками, что может способствовать созданию транснациональных стандартов для управления мега-проектами. Это особенно актуально в свете инициатив по развитию транспортных и логистических коридоров, где управление прилегающими территориями будет требовать согласованных правовых решений, сочетающих надежность корпоративных структур и гибкость международных договорных соглашений.

Библиография

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 16.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14.
3. Землякова, Г. Л. Перспективы развития института комплексного развития территорий в аспекте обеспечения прав граждан / Г. Л. Землякова // Вестник Удмуртского университета. Серия Экономика и право. -- 2023. -- Т. 33, № 1. -- С. 125-133. -- DOI 10.35634/2412-9593-2023-33-1-125-133. -- EDN ACUPQQ. <https://doi.org/10.35634/2412-9593-2023-33-1-125-133>
4. Китаева, П. Д. Перспективы БРИКС и будущее сотрудничество Китая и России в рамках БРИКС / П. Д. Китаева, В. В. Жогличева // Вызовы и решения для бизнеса: новые горизонты роста : сборник материалов V Международного внешнеэкономического научно-практического форума, Москва, 21--22 ноября 2024 года. -- Москва: Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова, 2024. -- С. 70-74. -- EDN LELTVH.
5. Климова, А. В. Роль и перспективы развития объектов недвижимости в комплексном развитии территорий / А. В. Климова, А. А. Ушанов // Сельские территории - основа развития страны: современное состояние, проблемы и перспективы : Материалы Всероссийской (национальной) научно-практической конференции научно-педагогических работников и молодых ученых, посвященной 70-летию Почетного работника высшего профессионального образования Российской Федерации, Почетного работника агропромышленного комплекса России Безаева Ивана Ивановича, Нижний Новгород, 28--29 апреля 2021 года. -- Нижний Новгород: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Нижегородская государственная сельскохозяйственная академия», 2022. -- С. 46-51. -- EDN UXTQAC.
6. Ткаченко, Л. Я. Лучшие практики территориального планирования в странах БРИКС / Л. Я. Ткаченко // Academia. Архитектура и строительство. -- 2025. -- № 1. -- С. 116-125. -- DOI 10.22337/2077-9038-2025-1-116-125. -- EDN KYDIBE. <https://doi.org/10.22337/2077-9038-2025-1-116-125>
7. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (ч. I). Ст. 4350.
8. Чапичев, М. Д. Сотрудничество БРИКС+ со странами Африки в аграрной сфере / М. Д. Чапичев // Социально-экономическое развитие регионов в условиях цифровой трансформации : Сборник статей II Международной научно-практической конференции, Омск, 12--13 декабря 2024 года. -- Омск: Омская гуманитарная академия, 2025. -- С. 167-172. -- EDN
9. Alexandre, Levin Concessão urbanística / Levin Alexandre. --- Текст : электронный // enciclopediajuridica.pucsp.br : [сайт]. --- URL: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/111/edicao-1/concessao-urbanistica-> (дата обращения: 26.11.2025).
10. Adam, Hayes Special Purpose Vehicle (SPV): Definition and Reasons Companies Use Them / Hayes Adam. --- Текст : электронный // investopedia.com: [сайт]. --- URL: <https://www.investopedia.com/terms/s/spv.asp> (дата обращения: 26.11.2025).
11. Companies Act, 2013. --- Текст : электронный // mca.gov.in : [сайт]. --- URL: <https://www.mca.gov.in/content/mca/global/en/acts-rules/companies-act/companies-act-2013.html> (дата обращения: 26.11.2025).
12. Guia Legal para o Investidor Estrangeiro no Brasil // URL: <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/invest-export-brasil/investir/guias/GuiaLegal.pdf> (дата обращения: 26.11.2025).
13. LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002 - Código Civil. --- Текст : электронный // camara.leg.br : [сайт]. --- URL: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2002/lei-10406-10-janeiro-2002-432893-norma-pl.html> (дата обращения: 26.11.2025).
14. LEI Nº 11.079, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004. --- Текст : электронный // planalto.gov.br : [сайт]. --- URL: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/11079.htm (дата обращения: 26.11.2025).
15. LEI No 6.385, DE 7 DE DEZEMBRO DE 1976. --- Текст : электронный // planalto.gov.br : [сайт]. --- URL:

- https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6385.htm (дата обращения: 26.11.2025).
16. PPP Contract Types and Terminology. --- Текст : электронный // World Bank : [сайт]. --- URL: <https://ppp.worldbank.org/ppp-contract-types-and-terminology> (дата обращения: 26.11.2025).
 17. Sagara, H. The Smart Cities Mission in India: An Assessment and a Case Study / H. Sagara, K. Das, S. Jain. --- Текст : непосредственный // Economic and Political Weekly. --- 2025. --- № 60. --- С. 41-48.
 18. Swanepoel, Sonja Efficacy of the Spatial Planning and Land Use Management Act in the promotion of spatial justice in an urban land reform context : диссертация на соискание ученой степени кандидата / Swanepoel Sonja ; Stellenbosch University. ---, 2020. --- 187 с. --- Текст : непосредственный.
 19. The Real Estate (Regulation And Development) Act, 2016. --- Текст : электронный // icsi.edu : [сайт]. --- URL: [https://www.icsi.edu/media/portals/86/bare%20acts/THE%20REAL%20ESTATE%20\(REGULATION%20AND%20DEVELOPMENT\)%20ACT,%202016.pdf](https://www.icsi.edu/media/portals/86/bare%20acts/THE%20REAL%20ESTATE%20(REGULATION%20AND%20DEVELOPMENT)%20ACT,%202016.pdf) (дата обращения: 26.11.2025).
 20. 北京市人民代表大会常务委员会 北京市物业管理条例 / 北京市人民代表大会常务委员会. --- Текст : электронный // www.beijing.gov.cn : [сайт]. --- URL: https://www.beijing.gov.cn/zhengce/dfxfg/202404/t20240401_3607249.html (дата обращения: 26.11.2025).
 21. 深圳市第六届人民代表大会常务委员会 深圳经济特区物业管理条例 / 深圳市第六届人民代表大会常务委员会. --- Текст : электронный // sf.sz.gov.cn : [сайт]. --- URL: http://sf.sz.gov.cn/fggzsjcx/content/post_2968412.html (дата обращения: 26.11.2025).
 22. 許振明 台灣中小企業創新與融資及兩岸產業合作 / 許振明. --- Текст : электронный // npf.org.tw : [сайт]. --- URL: <https://www.npf.org.tw/2/3275> (дата обращения: 26.11.2025).

The Role of Corporate and Contractual Legal Forms in Managing Real Estate Objects in Integrated Development Areas of BRICS Countries

Tat'yana S. Sayapina

Lecturer,
Department of Civil and Business Law,
Odintsovo Branch
of Moscow State Institute of International Relations (University)
of the Ministry of Foreign Affairs of the Russian Federation,
143007, 3, Novo-Sportivnaya str., Odintsovo, Russian Federation;
Senior Lecturer,
Department of Constitutional and Civil Law,
State University of Education,
119435, 1/1, Malaya Pirogovskaya str., Moscow, Russian Federation;
e-mail: tatiana-communicate@yandex.ru

Abstract

The article conducts a comparative legal analysis of models for managing real estate in integrated territorial development (ITD) projects in BRICS countries. The research demonstrates that there is no universal optimal legal form. Effectiveness is ensured by hybrid models that combine special purpose vehicles (SPVs) as a stable corporate core for attracting capital with an extensive network of contracts (PPPs, construction contracts, management agreements) ensuring operational flexibility and risk allocation. National peculiarities are identified: from the administratively-oriented models of China and the clear legislative frameworks of Brazil and Russia to the market-complex structures of India and socially inclusive partnerships of South Africa. The main conclusion of the article is that the success of ITD projects depends on the harmonious adaptation of a

Sayapina T.S.

combination of corporate and contractual instruments to the specific national legal and political context.

For citation

Sayapina T.S. (2025) Rol' korporativnykh i dogovornykh pravovykh form v upravlenii ob'yektami nedvizhimosti na territoriyakh kompleksnogo razvitiya stran BRIKS [The Role of Corporate and Contractual Legal Forms in Managing Real Estate Objects in Integrated Development Areas of BRICS Countries]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 15 (12A), pp. 153-162. DOI: 10.34670/AR.2026.32.17.016

Keywords

Integrated territorial development, real estate management, BRICS, public-private partnership, corporate forms, contractual structures, urban planning regulation, comparative legal analysis, hybrid models.

References

1. Alexandre, L. (n.d.). Concessão urbanística. Enciclopédia Jurídica da PUCSP. Retrieved November 26, 2025, from <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/111/edicao-1/concessao-urbanistica->
2. Chapichev, M. D. (2025) Sotrudnichestvo BRIKS+ so stranami Afriki v agrarnoy sfere [BRICS+ cooperation with African countries in the agricultural sphere]. In *Sotsialno-ekonomicheskoye razvitiye regionov v usloviyakh tsifrovoy transformatsii* (pp. 167-172). Omsk Humanitarian Academy.
3. Companies Act, 2013. Ministry of Corporate Affairs, Government of India. Retrieved November 26, 2025, from <https://www.mca.gov.in/content/mca/global/en/acts-rules/companies-act/companies-act-2013.html>
4. Federalnyi zakon ot 13 iyulya 2015 g. № 224-FZ "O gosudarstvenno-chastnom partnyorstve, munitsipalno-chastnom partnyorstve v Rossiyskoy Federatsii i vnesenii izmeneniy v otdelnye zakonodatelnye akty Rossiyskoy Federatsii" [Federal Law No. 224-FZ of July 13, 2015 "On public-private partnership, municipal-private partnership in the Russian Federation and amendments to certain legislative acts of the Russian Federation"]. *Sobraniye zakonodatelstva RF*, 2015, 29 (I), Art. 4350.
5. Gradostroitelnyi kodeks Rossiyskoy Federatsii ot 29 dekabrya 2004 g. № 190-FZ [Urban Development Code of the Russian Federation of December 29, 2004 No. 190-FZ]. *Sobraniye zakonodatelstva RF*, 2005, 1 (I), Art. 16.
6. Guia Legal para o Investidor Estrangeiro no Brasil. Retrieved November 26, 2025, from <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/invest-export-brasil/investir/guias/GuiaLegal.pdf>
7. Hayes, A. (n.d.). Special Purpose Vehicle (SPV): Definition and Reasons Companies Use Them. Investopedia. Retrieved November 26, 2025, from <https://www.investopedia.com/terms/s/spv.asp>
8. Zhilishchnyi kodeks Rossiyskoy Federatsii ot 29 dekabrya 2004 g. № 188-FZ [Housing Code of the Russian Federation of December 29, 2004 No. 188-FZ]. *Sobraniye zakonodatelstva RF*, 2005, 1 (I), Art. 14.
9. Zemlyakova, G. L. (2023). Perspektivy razvitiya instituta kompleksnogo razvitiya territoriy v aspekte obespecheniya prav grazhdan [Prospects for the development of the institute of integrated development of territories in terms of ensuring the rights of citizens]. *Vestnik Udmurtskogo universiteta. Seriya Ekonomika i pravo*, 33(1), 125–133. <https://doi.org/10.35634/2412-9593-2023-33-1-125-133>
10. Kitaeva, P. D., & Zhoglicheva, V. V. (2024). Perspektivy BRIKS i budushchee sotrudnichestvo Kitaya i Rossii v ramkakh BRIKS [BRICS prospects and future cooperation between China and Russia within the BRICS framework]. In *Vyzovy i resheniya dlya biznesa: novye gorizonty rosta* (pp. 70–74). Plekhanov Russian University of Economics.
11. Klimova, A. V., & Ushanov, A. A. (2022). Rol i perspektivy razvitiya obektov nedvizhimosti v kompleksnom razvitii territoriy [The role and prospects of real estate development in the integrated development of territories]. In *Selskie territorii - osnova razvitiya strany: sovremennoye sostoyaniye, problemy i perspektivy* (pp. 46–51). Nizhny Novgorod State Agricultural Academy.
12. LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002 - Código Civil [Law No. 10,406, of January 10, 2002 - Civil Code]. Retrieved November 26, 2025, from <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2002/lei-10406-10-janeiro-2002-432893-norma-pl.html>
13. LEI Nº 11.079, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2004 [Law No. 11,079, of December 30, 2004]. Retrieved November 26, 2025, from https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/111079.htm
14. LEI No 6.385, DE 7 DE DEZEMBRO DE 1976 [Law No. 6,385, of December 7, 1976]. Retrieved November 26, 2025, from https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6385.htm

15. PPP Contract Types and Terminology. (n.d.). World Bank. Retrieved November 26, 2025, from <https://ppp.worldbank.org/ppp-contract-types-and-terminology>
16. Sagara, H., Das, K., & Jain, S. (2025) The Smart Cities Mission in India: An Assessment and a Case Study. *Economic and Political Weekly*, 60, 41–48.
17. Swanepoel, S. (2020). Efficacy of the Spatial Planning and Land Use Management Act in the promotion of spatial justice in an urban land reform context [Doctoral dissertation, Stellenbosch University].
18. The Real Estate (Regulation And Development) Act, 2016. Retrieved November 26, 2025, from [https://www.icsi.edu/media/portals/86/bare%20acts/THE%20REAL%20ESTATE%20\(REGULATION%20AND%20DEVELOPMENT\)%20ACT,%202016.pdf](https://www.icsi.edu/media/portals/86/bare%20acts/THE%20REAL%20ESTATE%20(REGULATION%20AND%20DEVELOPMENT)%20ACT,%202016.pdf)
19. Tkachenko, L. Ya. (2025) Luchshiye praktiki territorialnogo planirovaniya v stranakh BRIKS [Best practices of territorial planning in the BRICS countries]. *Academia. Arkhitektura i stroitelstvo*, 1, 116–125. <https://doi.org/10.22337/2077-9038-2025-1-116-125>
20. 北京市人民代表大会常务委员会. (2020). 北京市物业管理条例 [Beijing Municipal Property Management Regulations]. Retrieved November 26, 2025, from https://www.beijing.gov.cn/zhengce/dfxf/202404/t20240401_3607249.html
21. 深圳市第六届人民代表大会常务委员会. (2019). 深圳经济特区物业管理条例 [Shenzhen Special Economic Zone Property Management Regulations]. Retrieved November 26, 2025, from http://sf.sz.gov.cn/fggzsjcx/content/post_2968412.html
22. 許振明. (n.d.). 台灣中小企業創新與融資及兩岸產業合作 [Innovation, financing of Taiwan's SMEs and cross-strait industrial cooperation]. National Policy Foundation. Retrieved November 26, 2025, from <https://www.npf.org.tw/2/3275>