

Трухно Е.В.

магистрант

*Северо-Западный филиал Федерального государственного бюджетного
образовательного учреждения высшего образования «Российский
государственный университет правосудия»
Российская Федерация, Санкт-Петербург*

МЕХАНИЗМЫ КОМПЕНСАЦИЙ ДЛЯ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКОВ

Аннотация: Проблема банкротства застройщиков в настоящее время имеет особое теоретическое и практическое значение. В научном сообществе все чаще затрагиваются вопросы защиты прав участников строительства. В рамках настоящего исследования особое внимание будет уделено механизмам компенсации для участников долевого строительства при признании несостоятельности застройщиков.

Ключевые слова: банкротство, застройщик, доленое строительство, защита прав граждан, компенсация.

Trukhno E.V.

master student

*North-Western branch of the Federal state budgetary educational institution
of higher education " Russian state University of justice»
Russian Federation, Saint Petersburg*

COMPENSATION MECHANISMS FOR PARTICIPANTS IN SHARED- EQUITY CONSTRUCTION IN CASE OF BANKRUPTCY OF DEVELOPERS

Abstract: the problem of bankruptcy of a developer currently has a special theoretical and practical significance. The scientific community is increasingly concerned with the protection of the rights of construction participants. In this study, special attention will be paid to compensation mechanisms for

participants in shared-equity construction when recognizing the insolvency of developers.

Keywords: bankruptcy, developer, shared-equity construction, protection of citizens ' rights, compensation.

Активное развитие долевого строительство приобрело в 2004 г., когда обострилась необходимость в возведении многоквартирных домов. Исторические хроники свидетельствуют о том, что граждане России длительное время нуждались в достойном, пригодном для нормального проживания жилье. Долевое участие позволяет заинтересованным в жилом или нежилом помещении собственникам распределять между собой расходы по строительной деятельности. Однако такая возможность у заинтересованных лиц присутствовала далеко не всегда.

Например, в 1990 году, благодаря Закону о собственности в РСФСР¹ только были определены различные формы собственности для граждан, закреплены их равенство и доступность. Теперь разрешалось приобретать неограниченное количество земельных участков, например, для строительства жилых домов. В 1991-1992 годах власти инициировали процедуру приватизации жилого фонда, которая способствовала передачи имущества в собственность граждан. В 1993 году в России предприняты попытки по реализации первой Государственной целевой программы, направленной на реформирование жилищной ситуации в стране. При этом долевое участие почти всегда представлялось гражданам весьма выгодным и удобным с практической точки зрения, поскольку позволяло многим решить свои жилищные потребности, получить возможную прибыль от дальнейшей реализации имущества, защитить денежные накопления от инфляционных рисков.

Учитывая социально-экономическую ситуацию, в которой оказались советские граждане в 90-х годах прошлого века, следует отметить, что не

¹ Закон № 443-1 от 24.12.1990 г. «О собственности в РСФСР» // Ведомости СНД РСФСР и ВС РСФСР. 1990. № 30. Ст. 416 (документ утратил силу).

только система строительства жилья требовала существенных изменений и преобразований, но и непосредственно сам механизм защиты интересов дольщиков. В период распада Советского Союза государственная система строительства исчерпала себя, была не способна развиваться дальше, обеспечивая граждан доступным жильем. У застройщиков отсутствовали собственные средства, которые можно было бы инвестировать в строительство, вследствие чего интересы дольщиков достаточно часто нарушались, а действенный механизм компенсационных или иных выплат отсутствовал. Нарастание проблем в сфере жилищного строительства и их обострение способствовало росту предложений, касающихся свободных инвестиционных ресурсов, которые население могло направить на строительство. Так, впервые граждане России изъявили желание авансом направить застройщикам свои денежные средства, получив обещания о предоставлении жилых помещений в новостройках через определенное время.

На сегодняшний день институт долевого участия в строительстве жилых домов претерпел существенные изменения, особенно в части договорного регулирования и правового закрепления. Думается, законодатель учел опыт прошлых лет, приняв во внимание важность самостоятельной регламентации отношений, порождаемых таким договором, что обусловило принятие в 2004 году Федерального закона № 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)².

Принятие Федерального закона № 214 было обусловлено не только сложностями в сфере строительства жилых домов, но и потребностями

² Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, в редакции от 1.01.2020 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 40.

гражданского оборота. Долгое время к отношениям, вытекающим из участия в долевом строительстве, применялись не специализированные, а общие нормы гражданского законодательства, касающиеся свободы сделки и существующих договорных конструкций. Отчасти, подобные пробелы способствовали пренебрежению правами граждан, заинтересованных в получении жилых помещений. В Федеральном законе № 421 получил закрепление договор участия в долевом строительстве как самостоятельная договорная конструкция, определено его наименование, понятие, существенные условия, права и обязанности сторон.

Тем не менее, вопрос обеспечения граждан доступным и комфортным жильем продолжает оставаться актуальным, поскольку от его полноценного решения зависит и уровень качества жизни населения России. В ст. 2 Федерального закона № 214 приводится понятие застройщика. Так, застройщиком является хозяйственное общество, к которому законодатель выдвигает определённые требования:

– опыт участия в строительстве или создании многоквартирных домов не менее трёх лет, общая площадь которых составила не менее 10 тыс. кв. метров;

– наличие разрешений на ввод в эксплуатацию возведённых многоквартирных домов, которые были получены обществом в качестве застройщика, генерального подрядчика или технического заказчика;

– застройщик может иметь на праве собственности земельный участок, либо вправе им пользоваться, например, на правах аренды или безвозмездного пользования³.

Объектами долевого строительства могут выступать не только жилые помещения, на получение которых рассчитывают граждане, желающие решить свои жилищные проблемы. Допустимо заключать договор долевого участия и на строительство нежилого помещения. При

³ Пешкова О.А. Обеспечение и защита прав граждан-дольщиков при строительстве и (или) банкротстве застройщика // Вестн. экон. безопасности. 2019. № 2. С. 55.

этом следует пояснить, что в многоквартирных домах существуют встроено-пристроенные помещения, которые обладают некоторыми специфическими признаками, а суды все чаще обращают внимание на признаки обособленности помещений. Отсутствие присвоенной литеры таким объектам не может являться основанием для неотнесения такого объекта к единому сооружению. Как правило, сведения о единстве пристройки и жилого дома содержатся в техническом паспорте нежилого помещения. Нежилое помещение в контексте встроено-пристроенных помещений непригодно для проживания и не относится к категории общего имущества собственников-жильцов многоквартирного дома, следовательно, на него договор долевого участия не распространяется.

Для дольщиков очень важно, чтобы застройщик закончил в срок строительные работы, чтобы возведенное здание удовлетворяло интересам и целям, было пригодно для проживания в рамках длительного использования. Тем не менее, далеко не всегда застройщик способен завершить строительные работы своими силами в силу субъективных, либо объективных причин (например, кризисные ситуации в экономике, санкционная политика, повышение цен на рынках, недобросовестное поведение подрядчиков и самих застройщиков). Вследствие таких обстоятельств отдельные застройщики приходят к тому, что их признают банкротами, из-за чего нарушаются права и интересы дольщиков, передача объекта строительства задерживается.

Практика свидетельствует, что суды весьма внимательно подходят к соблюдению сторонами договора участия в долевом строительстве данного условия. В частности, Ростовский областной суд рассматривал спор, возникший между сторонами заключенного договора участия в долевом строительстве⁴. Из обстоятельств дела следует, что истец выполнил свои обязательства надлежащим образом, то есть уплатил

⁴ Апелляционное определение Ростовского областного суда от 01.08.2017 г. по делу № 33-12769/2017 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

стоимость квартиры в надлежащем размере, однако, в надлежащий момент квартира в многоквартирном доме не была передана истцу вовремя. Суд отметил, что при нарушении срока передачи участнику объекта долевого строительства застройщик обязан уплатить неустойку.

Таким образом, к настоящему времени законодатель позволяет заинтересованным лицам вложить денежные средства в сам процесс строительства масштабного объекта в целях получения жилого, либо нежилого помещения. При этом под влиянием различных факторов застройщик может приостановить свою деятельность, что не может не сказаться на самом процессе строительства объекта. Особенно важен данный аспект при банкротстве застройщика, вследствие чего права и интересы дольщиков нарушаются, а компенсационный механизм по отношению к ним недостаточно проработан.

Использованные источники:

1. Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, в редакции от 1.01.2020 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 40.
2. Закон № 443-1 от 24.12.1990 г. «О собственности в РСФСР» // Ведомости СНД РСФСР и ВС РСФСР. 1990. № 30. Ст. 416 (документ утратил силу).
3. Апелляционное определение Ростовского областного суда от 01.08.2017 г. по делу № 33-12769/2017 [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Пешкова О.А. Обеспечение и защита прав граждан-дольщиков при строительстве и (или) банкротстве застройщика // Вестн. экон. безопасности. 2019. № 2. С. 55-61.