

УДК 347.454.3

Компенсационный фонд как новый способ обеспечения обязательств застройщиков

© Намсараева Оксана Сергеевна

кандидат юридических наук, старший преподаватель
кафедры гражданского права и процесса,
Бурятский государственный университет
Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6
E-mail: Namsaraeva@list.ru

© Мангутова Татьяна Александровна

магистрант 2-го курса,
Бурятский государственный университет
Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6
E-mail: tatyanalawyer03@mail.ru

Статья посвящена исследованию такого нововведения в Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ об участии в долевом строительстве как появление компенсационного фонда в качестве способа обеспечения обязательств застройщика. Авторами анализируется и ставится под сомнение достижение целей создания компенсационного фонда для завершения строительства проблемных объектов. Указывается на необходимость использования дополнительных источников финансирования строительства домов обманутых дольщиков и внесения изменений в законодательство о долевом строительстве.

Ключевые слова: договор участия в долевом строительстве, застройщик, участник долевого строительства, компенсационный фонд, разрешение на строительство.

Несмотря на высокое число построенных объектов недвижимости за счет денежных средств участников долевого строительства, а это около 80% всех объектов в стране [7], постоянно вводимые изменения в нормативно-правовые акты отражают желание законодателя создать для застройщика максимально строгие рамки, что может напоминать попытку устранить такую юридическую конструкцию, как долевое строительство за счет средств дольщиков.

Так изменения, внесенные в Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 29 июля 2017 г. установили застройщику запрет на строительство объектов более чем по одному разрешению на строительство [2]. Хотя ни для кого не секрет, что крупные строительные фирмы, нацеленные на возведение объектов недвижимости за счет денежных средств дольщиков чаще всего одновременно

строят несколько объектов недвижимости, имеют большой штат сотрудников, что безусловно отражает профессионализм и компетентность таких застройщиков, имеющих возможность строительства сразу нескольких объектов.

Законодатель подобные нововведения пытается обусловить тем, что на сегодняшний день имеет место значительное число роста банкротства организаций, и что именно это побуждает принимать строгие меры к профессиональным застройщикам, однако, насколько такие меры эффективны, и смогут ли они привести к защите интересов дольщиков, рассмотрим в настоящей статье.

Говорить об исключительной вине застройщиков, перешедших на процедуру банкротства не совсем верно. При более подробном изучении сложившейся проблемы можно увидеть, что помимо наличия недобросовестных лиц, целенаправленно вышедших на процедуру банкротства, существуют ситуации банкротства различных строительных фирм — подрядчиков, банкротства фирм-поставщиков строительных материалов, что также негативно сказывается на работе застройщика. В результате подобных ситуаций, застройщикам приходится изыскивать дополнительные денежные средства в целях разрешения сложившейся ситуации и возобновления не поставленных материалов. Более того, существуют нередкие случаи, когда на строительных площадках крадут те или иные весьма дорогостоящие строительные материалы. И вновь чаще всего застройщику приходится восстанавливать их за счет своих собственных денежных средств. Также имеет место и большое количество случаев недобросовестного поведения самих дольщиков. Большое количество дел рассматривается в судах по взысканию денежных средств по договору долевого участия со стороны дольщиков. Более того, чаще всего такие дольщики переписывают или продают квартиру на других лиц, сами никакого иного имущества не имеют, официально не трудоустроены, и тогда исполнительное производство у судебных приставов также не имеет успеха, поскольку денежные средства в подобном случае попросту взыскать не с чего. Таким образом, можно сделать вывод, что огромное число факторов влияет на работу профессионального застройщика, среди которых большое количество негативных.

При этом учитывая сложившийся на сегодняшний день мировой экономической кризис, снижение стоимости на жилье ввиду пониженного спроса, но одновременное увеличение цен на строительные материалы в среднем на 30%, застройщик вновь оказывается в невыгодном положении.

Предвидя, в том числе и подобные ситуации, законодатель в свою очередь предусмотрел такую процедуру, как страхование гражданской ответственности застройщика.

Так согласно ч. 4 ст. 4 Закона о долевом строительстве [2], к существенным условиям договора об участии в долевом строительстве относятся:

1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

3) цена договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства;

5) способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору;

6) условия, предусмотренные частью 5 статьи 18.1 Федерального закона № 214, в случае, указанном в части 1 статьи 18.1.

Согласно п. 2 ч. 2. ст. 12 Закона о долевом строительстве №214-ФЗ в редакции 03.07.2016 г. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, наряду с залогом должно обеспечиваться по выбору застройщика одним из следующих способов:

1) поручительство банка в порядке, установленном статьей 15.1 настоящего Федерального закона;

2) страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2 настоящего Федерального закона».

Так Росреестр ранее не принимал на регистрацию договоры долевого участия без подтверждения страхования договора или наличия поручительства банка, однако на сегодняшний день данные положения о способах обеспечения исполнения обязательства утратили силу.

Следует отметить, что широкое распространение мнения о необходимости введения страхования рисков застройщика было связано не только с необходимостью дополнительной защиты прав участников долевого строительства. Любой субъект, вступающий в отношения, связанные с осуществлением им предпринимательской и инвестиционной деятельности, несет потенциальную ответственность за результаты данной деятельности [4].

Безусловно, наиболее популярным способом обеспечения обязательств выступало страхование гражданской ответственности застройщика. Стоимость одного договора страхования составляла, в среднем, 0,95% от стоимости объекта недвижимости, т. е., к примеру, самой квартиры. Однако, по мнению Хлебникова П., проблема обманутых дольщиков во многом заключается в том, что не отработан действенный механизм помощи людям, по той или иной причине оставшимся без квартир [6]. Так, несмотря на обязательность обеспечения обязательств застройщиков, на

сегодняшний день в стране существует 814 проблемных объектов [9]. Такая ситуация сложилась по разным причинам. Так имели место случаи, когда сама страховая компания потерпела банкротство или лишилась лицензии, в результате, стала невозможной выплата «здесь и сейчас» страхового возмещения по обанкротившемуся объекту. Также для того, чтобы такие выплаты начались, необходимо уже окончательное решения Арбитражного суда о признании строительной организации банкротом, хотя, как известно процедура банкротства весьма длительная как по своим стадиям, так и по времени, что также негативно сказывается на законных интересах дольщиков (п. 8 ч. 2 ст. 15.2 Закона о долевом строительстве в редакции от 3 июля 2016 г.).

Однако большое количество обманутых дольщиков, чья проблема ни по завершению строительства объекта долевого участия, ни по возврату внесенных застройщику денежных средств так и не решились, привело к необходимости замены имевшихся обязательных способов обеспечения обязательства. Так в Закон о долевом участии была введена новая статья «Защита прав граждан - участников долевого строительства».

Так согласно ч. 1. ст. 23.2 вышеупомянутого закона в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков осуществляет созданная в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства». При этом, как указано в ч. 3 указанной статьи выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

По мнению Кирсанова А. Р., это самая эффективная из предложенных законодателем мер. При обоснованных размерах взносов и правильной организации эта мера позволит избежать проблемы «обманутых дольщиков» в будущем [5]. Подобный фонд Кирсанов А. Р. сравнивает с успешно действующим на сегодняшний день в России Агентством по страхованию вкладов.

При этом стоит отметить, что на те объекты, по которым договор долевого участия в строительстве был заключен с первым застройщиком до 20.10.2017 г., т. е. до дня создания Компенсационного фонда, на них все

еще распространяются положения о страховании гражданской ответственности застройщика, какие-либо денежные средства в компенсационный фонд застройщик вносить не обязан.

Сумма отчисления в компенсационный фонд от стоимости договора долевого участия составляет 1,2% [3], что в процентном соотношении не на много дороже стоимости страхования объектов недвижимости.

То, как будет работать компенсационный фонд и сможет ли он достигнуть своих целей, покажет время. Разумеется, будет складываться и ситуация, когда при банкротстве одного застройщика, денежные средства компенсационного фонда пойдут на завершение его объектов строительства, и хватит ли в таком случае денег на все остальные объекты — непонятно.

Также непонятным остается вопрос о том, что делать дольщикам более 800 имеющихся на сегодняшний день в России проблемных объектов. По нашему мнению, ввиду сложившейся ситуации, необходимо выделение бюджетных средств для решения подобной проблемы. Более того, подобный опыт уже имел место быть в Республике Бурятия. Так в целях изыскания денежных средств на строительство дома было принято решение о приобретении первых двух этажей зданий в государственную собственность, благодаря чему появилась финансовая возможность завершить строительство недостроенного дома [8].

Таким образом, считаем, что достижение целей создания Компенсационного фонда как альтернатива договора страхования подвергается сомнению. Вряд ли станет возможным благодаря одному компенсационному фонду завершить строительство всех проблемных объектов, также не решенным остается вопрос о судьбе уже имеющихся на сегодняшний день 836 недостроенных домов. В данной ситуации в первую очередь государство должно позаботиться о правах граждан, в том числе посредством выделения субсидий из бюджетов в целях урегулирования сложившейся проблемы. Ведь многие дольщики, несмотря на то, что остались без обещанного жилья, не только не имеют какой-либо другой жилплощади, а теперь из-за оформленной ипотеки не могут позволить себе вторую попытку приобретения жилья пусть даже и на вторичном рынке.

Литература

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190 – ФЗ (ред. от 29 июля 2017) // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.
2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 4.
3. Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в от-

дельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2017. № 31 (часть 1). Ст. 4767.

4. Биньковская А. А. Правовое регулирование страхования в сфере долевого строительства объектов недвижимости // Предпринимательское право. 2015. № 3. С. 30–37; Правовые вопросы строительства. 2015. № 2. С. 35–39.

5. Кирсанов А. Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 6. С. 68.

6. Хлебников П. Застройка по новым правилам (анализ новелл Закона № 214-ФЗ) // Жилищное право. 2017. № 9. С. 43–54.

7. Более 80% жилья строится за счет граждан – Михаил Мень [Электронный ресурс]. URL: <http://mosday.ru/news/item.php?920128&tags=gkh> (дата обращения: 28.02.2018).

8. В Улан-Удэ достроили лом для обманутых дольщиков «Байкалжил-строя» [Электронный ресурс]. URL: <http://gazeta-n1.ru/news/59647/> (дата обращения: 28.02.2018).

9. Минстрой России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.minstroyrf.ru/problem-objects> (дата обращения: 28.02.2018).

COMPENSATION FUND: A NEW WAY OF SECURING FULFILMENT OF DEVELOPER'S OBLIGATIONS.

Oksana S. Namsaraeva

Candidate of Juridical Sciences, Senior Lecturer,
Department of Civil Law and Process, Buryat State University
6 Sukhe-Bator St., Ulan-Ude, 670000, Russia
E-mail: Namsaraeva@list.ru

Tatyana A. Mangutova

Cand. for a Master's Degree, Law Faculty, Buryat State University
6 Sukhe-Bator St., Ulan-Ude, 670000, Russia
E-mail: tatyanalawyer03@mail.ru

The article focuses on such a novelty integrated into the Law on participation in shared constructions as compensation fund as a way of securing developer's compliance with commitments. The authors analyse and question the efficiency of compensation funds as of an instrument of completion of troublesome objects. The authors identify the necessity of using additional financing sources in order to complete the construction of houses of contributors and of making amendments to the legislation on equity construction.

Keywords: contract on participation in equity construction, developer, shareholder, compensation fund, construction permit.