ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ «ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» КАК НОВЫЙ МЕХАНИЗМ ЗАЩИТЫ ТРЕБОВАНИЙ КРЕДИТОРОВ – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПРИ БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКОВ

THE PUBLIC-LAW COMPANY «FUND FOR THE PROTECTION OF THE RIGHTS OF CITIZENS – PARTICIPANTS IN EQUITY CONSTRUCTION» AS A NEW MECHANISM FOR PROTECTING THE CLAIMS OF CREDITORS – PARTICIPANTS IN SHARED CONSTRUCTION DURING THE BANKRUPTCY OF DEVELOPERS

УДК 347

Мазуренко Максим Александрович, кандидат юридических наук, доцент доцент кафедры «Гражданского процесса и международного права» Кубанский государственный университет Россия г. Краснодар

Дьяченко Виктория Александровна, Студент 1 курс, факультет «юридический» Кубанский государственный университет, Россия, г. Краснодар

Mazurenko Maxim Aleksandrovich, Candidate of Law, Associate Professor Associate Professor of the Department of Civil Procedure and International Law Kuban State University, Russia Krasnodar

Dyachenko Victoria Alexandrovna, 1st year student, Faculty of Law, Kuban State University, Russia, Krasnodar

Аннотация

В статье рассматривается эффективность деятельности публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства». Отмечается, что в профессиональном сообществе не сложилось единого мнения относительного эффективности механизма защиты прав граждан – участников долевого строительства путем использования Фонда. Автор статьи полагает, что механизм защиты прав граждан – участников долевого строительства, функционирующий на основании Фонда, позволит обеспечить большие гарантии дольщикам, столкнувшимся с деятельностью недобросовестных застройщиков.

Summary

The article discusses the effectiveness of the Public Law Company «Foundation for the Protection of the Rights of Citizens – participants in share building».It is noted that in the professional community there is no consensus on the relative effectiveness of the mechanism for protecting the rights of citizens participating in shared construction by using the Fund. The author of the article believes that the mechanism for protecting the rights of citizens participating in shared construction, operating on the basis of the Fund, will provide great guarantees to equity holders who are faced with the activities of unscrupulous developers.

Ключевые слова: компенсационный фонд, долевое строительство, обманутые дольщики, застройщик.

Key words: compensation fund, equity construction, hoodwinked investors, developer.

Относительно «новым» механизмом, направленным на минимизацию рисков, сопутствующих инвестированию в строительство объектов недвижимости, является публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд). Она была создана на основании постановления Правительства Российской Федерации 07.10.2017 № 1231 «О публично-правовой компании "Фонд защиты прав

граждан – участников долевого строительства"» путем преобразования одноименной некоммерческой организации, созданной в организационно-правовой форме фонда, учредитель которой Российская Федерация и является ее правопреемником. Основным фактором, определяющим развитие института банкротства и строительной отрасли в целом, стало достраивание проблемных объектов с использованием государственных средств и участием организаций, контролируемых государством.

При создании названной публично-правовой компании законодатель преследовал четкую цель – реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантий защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства, обязательства перед которыми не исполняются застройщиками, в отношении которых арбитражным судом введены процедуры, применяемы в деле о банкротстве.

Реализация поставленной цели осуществляется путем исчерпывающего перечня мер: финансирования завершения строительства «недостроя» или выплаты возмещения по договору долевого участия. Условием для получения возмещения тем или иным способом является факт признания застройщика банкротом и внесение последним обязательных взносов в Фонд.

Исходя из назначения компенсационного фонда, в случае банкротства застройщика средства фонда направляются, в первую очередь, на возмещение дольщикам. Средства так же могут быть использованы на финансовую помощь застройщику, для того, чтобы он завершил строительство объекта и исполнил свои обязанности перед дольщиками. Выбор в данном случае остается за дольщиками. Если в отношении застройщика введена процедура банкротства, то конкурсный управляющий проводит общее собрание, на котором дольщики решают получить денежную компенсацию либо дожидаться завершения строительства дома. Заслуживает внимание то, что окончательное решение по выбору способа возмещения, с учетом всех обстоятельств, принимает сам Фонд.

Источниками, за счет которых формируется имущество Фонда, являются имущественный взнос Российской Федерации и обязательные взносы застройщиков, образующие компенсационный фонд.

Действующим законодательством императивно установлен размер отчислений застройщиков в компенсационный фонд, он составляет 1,2 % и рассчитывается от цены каждого договора участия в долевом строительстве. Указанный размер отчислений застройщиков является фиксированным и подлежит изменению исключительно на основании Федерального закона и не чаще одного раза в год с учетом актуарного оценивания деятельности Фонда. Следует отметить, что имущество компенсационного фонда обособлено от имущества самой публично-правовой компании, что препятствует обращению взысканий по обязательствам публично-правовой компании на средства компенсационного фонда.

Основные функции Фонда заключаются в аккумулировании отчислений застройщиков; выплате дольщикам возмещения при банкротстве застройщика либо принятии мер по достройке объекта недвижимости; взаимодействии с застройщиками, органами государственной и муниципальной власти. Полагаем, что указанные функции обусловлены одной из главной задач – обеспечения граждан-дольщиков гарантиями со стороны государства.

Несмотря на появление нового механизма защиты прав граждан – участников долевого строительства, возлагающего на застройщиков обязанность уплачивать обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, застройщики так же не лишены права воспользоваться дополнительным способом обеспечения своих обязанностей – застраховать риск своей ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства.

Ни среди теоретиков, ни среди практиков не сложилось единого мнения относительного эффективности механизма защиты прав граждан – участников долевого строительства путем использования Фонда.

Одни ученые полагают, что создание компенсационного фонда застройщиков станет самой эффективной из предложенных законодателем мер. При обоснованных размерах взносов и правильной организации эта мера позволит избежать проблемы обманутых дольщиков в будущем. Другие, придерживаются мнения о том, что создание такого фонда наложит на деятельность застройщиков дополнительные административные и финансовые ограничения.

Полагаем, что механизм защиты прав граждан – участников долевого строительства, функционирующий на основании Фонда, позволит обеспечить большие гарантии дольщикам, столкнувшимся с деятельностью недобросовестных застройщиков.

Библиографический список

1. 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: Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2017. № 31 (Часть I). Ст. 4767.
2. О публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»: Постановление Правительства РФ от 07.10.2017 № 1231 // Собрание законодательства РФ. 2017. № 42.
3. Кирсанов А.Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 6(189).
4. Хамов А.Ю. Компенсационный фонд как специальный способ защиты прав участников долевого строительства // Гражданское право. 2019. № 2.
5. Щербатова Т.В. Анализ изменений законодательства в сфере долевого строительства: тенденции и перспективы развития // Новая наука: проблемы и перспективы. 2016. № 121-2.

Bibliographic list

1. On a public law company for the protection of the rights of citizens participating in shared-equity construction in the event of insolvency (bankruptcy) of developers and on amendments to certain legislative acts of the Russian Federation: Federal law No. 218-FZ of 29.07.2017 // Collection of legislation of the Russian Federation. 2017. No. 31 (Part I). Article 4767.
2. About the public law company "Fund for the protection of the rights of citizens participating in shared construction": Decree of the Government of the Russian Federation from 07.10.2017 № 1231 // Collection of legislation of the Russian Federation. 2017. no. 42.
3. Kirsanov A. R. Legislation on shared-equity construction: past, present and future / / Property relations in the Russian Federation. 2017. No. 6(189).
4. Khamov A. Yu. Compensation Fund as a special way to protect the rights of participants in shared construction / / Civil law. 2019. # 2.
5. Shcherbatova T. V. Analysis of changes in legislation in the field of shared-equity construction: trends and prospects for development // New science: problems and prospects. 2016. № 121-2.