

## К ВОПРОСУ О ГОСУДАРСТВЕННЫХ ГАРАНТИЯХ ЗАЩИТЫ ПРАВ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА: ФОНД ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН-УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**Е.В. Ахтямова**, канд. юрид. наук, доцент

**В.И. Хабибуллина**, студент

Уфимский университет науки и технологий  
(Россия, г. Уфа)

DOI:10.24412/2500-1000-2023-12-1-123-126

**Аннотация.** в рамках данной исследовательской работы были рассмотрены особенности государственных гарантий защиты прав участников строительства, проанализированы некоторые теоретико-правовые аспекты механизма публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» в рамках социально-правовой парадигмы. Актуальность тематики проводимых научных изысканий в данной области предопределяется необходимостью в совершенствовании института государственных гарантий, в том числе в рамках процедуры несостоятельности (банкротства) застройщика в целях эффективного и рационального разрешения правовых задач. В своей работе, авторы проводят анализ особенностей государственных гарантий защиты прав участников строительства, сопоставляют теоретические и практические стороны данного вопроса.

**Ключевые слова:** государственные гарантии, фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства, несостоятельность (банкротство) застройщика, дольщики, компенсационный фонд.

Банкротство застройщика отличается своей особенностью и в отношении применяемых процедур. Закон № 127-ФЗ в отношении застройщика допускает применение либо конкурсного производства, либо внешнего управления. Конкурсное производство впоследствии может быть заменено на внешнее управление. Наблюдение и финансовое оздоровление в отношении застройщика не применяются (пункт 2.7 статьи 201.1 Закона № 127-ФЗ). Установленный законодателем закрытый перечень процедур в отношении застройщика, как нам кажется, обусловлен несколькими факторами.

В рамках как конкурсного производства, так и внешнего управления руководитель застройщика (единоличный либо коллегиальный исполнительный орган) отстраняется от управления делами организации. Такие ограничения в управлении делами застройщика связаны с наличием в деле о банкротстве особой категории кредиторов – участников строительства.

Кроме того, как справедливо отмечает в своей работе Д.О. Османова, «стадии

внешнего управления и конкурсного производства, как правило, свидетельствуют о невозможности для должника восстановить свою финансовую состоятельность, в связи с чем такому участнику отношений объективно требуется помощь [4].

Необходимость государственной поддержки в сфере долевого строительства, решение вопросов обманутых дольщиков при банкротстве застройщика, предоставление дополнительных повышенных гарантий защиты прав и интересов участникам строительства при заключении договоров с застройщиками стали результатом создания Правительством Российской Федерации публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников строительства» (далее – «ППК «Фонд»).

В целях регулирования деятельности созданной Правительством Российской Федерации организации был принят Закон № 218-ФЗ, определяющий основные цели, задачи и полномочия ППК Фонда.

Восстановление нарушенных прав кредиторов является конечной целью института несостоятельности (банкротства) за-

стройщика. Включение в реестр требований участников строительства является только первым шагом на пути восстановления своих нарушенных прав. В данной связи, следует согласиться с позицией Б.М. Гонгало, который утверждает, что «право на защиту является элементом – правомочием, входящим в содержание всякого субъективного гражданского права» [2].

Исходя из представленных детерминант, участники строительства, которые надлежащим образом вносили установленную плату по договору, предусматривающему передачу недвижимого объекта, вправе обратиться с требованием о признании своего права собственности на данный объект в судебном порядке [6]. Вместе с тем, определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 8 октября 2019 года № 78-КГ19-40 констатировало важное условие – необходимость ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и создания недвижимости как самостоятельного объекта [3].

Безусловно, самый благоприятный исход для участников строительства при банкротстве застройщика – завершение строительства и передача объекта долевого строительства (квартиры, машино-места и нежилые помещения). Однако на практике это не всегда удаётся реализовать из-за сложностей процедур, которые обусловлены финансированием проекта за счёт средств ППК Фонд или целевого займа (кредита) от фонда или третьих лиц.

Еще одним «популярным» способом восстановления прав, по мнению Е. Глазунова, является передача незавершенного объекта недвижимости для погашения требований участников строительства. Однако не всегда удаётся завершить строительство, особенно если ППК Фонд не считает это целесообразным [1]. Такие решения принимаются, когда строительство находится на начальной стадии и его завершение представляется непосильной финансовой нагрузкой на фонд. При этом объект передаётся жилищно-строительному кооперативу (ЖСК), а важную роль в этом механизме играет кон-

курсный управляющий, которому поручается подготовка заключения. Полагаем, необходимо указать, что участники строительства, которые выступали против передачи незавершенного объекта, при удовлетворении заявки на передачу, теряют свои права. Их требования о передаче недвижимости превращаются в денежные требования.

Передача имущества и обязательств застройщика приобретателю – это менее распространённый способ восстановления прав участников строительства. При этом застройщик на основании возмездного договора передаёт своё имущество, включая имущественные права, другому лицу – приобретателю. Если есть несколько объектов строительства, их имущество и обязательства могут быть переданы нескольким приобретателям. К передаваемому имуществу застройщика относятся, в том числе, земельный участок, на котором находится незавершенный объект строительства, и права на проектную документацию.

Важными управляющими органами также являются правление фонда и его генеральный директор, которые руководят текущей операционной деятельностью организации и выдвигаются на должности Правительством Российской Федерации по рекомендации наблюдательского совета института развития в жилищной сфере.

Понимая цели законодателей, которые предприняли шаг к принятию закона, устанавливающего правила и порядок функционирования Фонда, а также задачи, поставленные Правительством Российской Федерации перед этой организацией, следует обратиться к составу самого законодательного акта и прояснить основные цели и задачи, осуществляемые Фондом.

А.Ю. Хамов отмечает, что «создание специального компенсационного фонда, пополняемого обязательными взносами застройщиков, является особым способом защиты прав участников долевого строительства. Благодаря существованию компенсационного фонда возможно выплата возмещения участникам долевого строительства в случае банкротства застройщика» [5].

Таким образом, основная цель образования фонда – это реализация государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантий защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства.

Для достижения указанной цели законом были предусмотрены механизмы, позволяющие достигнуть повышения уровня защиты прав участников строительства. Мы полагаем, что одной из наиболее значимых государственных гарантий защиты

прав для отдельной категории участников строительства-граждан является осуществление единовременной выплаты возмещения цены, уплаченной по договору участия в долевом строительстве.

Однако существенным недостатком данной гарантии, по нашему мнению, кроме своеобразного определения суммы возмещения, является запрет на выплату физическим лицам, которые приобрели право требования жилого помещения у юридического лица по договору цессии.

#### **Библиографический список**

1. Глазунова Е. Механизмы защиты прав участника долевого строительства // ЭЖ-Юрист. – 2017. – № 36. – С. 10-11.
2. Гонгало Б.М. Гражданское право: учеб.-практ. пособие. – М.: Статут, 2018. – 119 с.
3. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 8 октября 2019 г. № 78-КГ19-40 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Османова Д.О. Злоупотребления при несостоятельности (банкротстве): монография. – М.: Юстицинформ, 2020. – 184 с.
5. Хамов А.Ю. Компенсационный фонд как специальный способ защиты прав участников долевого строительства // Гражданское право. – 2019. – № 2. – С. 36-38.
6. Хаустова А.С. Особенности правовой защиты граждан, заключивших договор участия в долевом строительстве в отношении индивидуальных жилых домов (коттеджей), при банкротстве застройщика // Информационно-аналитический журнал «Арбитражные споры». – 2020. – № 1. – С. 62-68.
7. Шевченко И.М. К вопросу о правовой природе производства об истребовании арбитражным управляющим документов и имущества у руководителя (бывшего руководителя) организации // Закон. – 2019. – № 6. – С. 182-192.

**ON THE ISSUE OF STATE GUARANTEES OF PROTECTION THE RIGHTS  
OF CONSTRUCTION PARTICIPANTS: FOUNDATION FOR THE PROTECTION OF  
THE RIGHTS OF CITIZENS-PARTICIPANTS SHARED-EQUITY CONSTRUCTION**

**E.V. Akhtyamova**, *Candidate of Legal Sciences, Associate Professor*

**V.I. Khabibullina**, *Student*

**Ufa University of Science and Technology**

**(Russia, Ufa)**

***Abstract.** within the framework of this research work, the features of state guarantees for the protection of the rights of construction participants were considered, some theoretical and legal aspects of the mechanism of the public law company "Foundation for the Protection of the Rights of Citizens Participating in Shared Construction" were analyzed within the framework of the socio-legal paradigm. The relevance of the subject of scientific research in this area is determined by the need to improve the institution of state guarantees, including in the framework of the insolvency (bankruptcy) procedure of the developer in order to effectively and rationally resolve legal problems. In their work, the authors analyze the features of state guarantees for the protection of the rights of construction participants, compare the theoretical and practical aspects of this issue.*

***Keywords:** state guarantees, fund for the protection of the rights of citizens participating in shared-equity construction, insolvency (bankruptcy) of the developer, shareholders, compensation fund.*