

УДК 351.72

Свистунов Антон Юрьевич

студент магистратуры
Российская академия народного хозяйства и
государственной службы при Президенте РФ
Челябинский филиал
Челябинск, Россия
razvitiet@gmail.com

Anton Yu. Svistunov

Post-graduate student
Russian academy of national economy and
public service under the President
of the Russian Federation
Chelyabinsk branch
Chelyabinsk, Russia

**ОПЫТ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ В
ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕГУЛИРОВАНИИ
ЗАЩИТЫ ПРАВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

**THE EXPERIENCE OF THE CHELYABINSK
REGION IN THE STATE REGULATION
OF THE PROTECTION OF THE RIGHTS
OF PARTICIPANTS IN SHARED-EQUITY
CONSTRUCTION**

Аннотация

В статье проводится сравнительный анализ некоторых проектов по защите прав участников долевого строительства, реализованных Фондом «Защита прав участников долевого строительства Челябинской области» в процессе банкротства застройщиков при взаимодействии с Публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» и Фондом социальной поддержки граждан Челябинской области. Сделан вывод об эффективности осуществления государственного регулирования защиты прав участников долевого строительства.

Ключевые слова:

защита прав «дольщиков», государственная жилищная политика, банкротство застройщиков

Abstract

The article provides a comparative analysis of some projects to protect the rights of participants in shared construction, implemented by the Foundation "Protection of the Rights of Participants in Shared Construction of the Chelyabinsk Region" in the process of bankruptcy of developers in cooperation with the Public Law Company "Territory Development Fund" and the Social Support Fund for Citizens of the Chelyabinsk Region. A conclusion is made about the effectiveness of state regulation of the protection of the rights of participants in shared construction.

Keywords:

protection of the rights of shareholders, state housing policy, bankruptcy of developers

Несмотря на значительное внимание государства к защите прав участников долевого строительства, совершенствование законодательства, создание специальных фондов по защите прав данных субъектов, в некоторых регионах остается чрезвычайно актуальной проблема государственного регулирования по данному вопросу. Серьезное влияние на ситуацию оказывает, как уровень коррупции в стране в целом, в разрезе реализации поручений текущего Плана противодействию ей [9, с. 323-324], так и в отдельных сферах государственного управления [10, с. 305-306].

По данным на второй квартал 2023 года Челябинская область находилась в лидерах по количеству обманутых дольщиков среди регионов УрФО: в регионе насчитывалось 17 «проблемных» объектов незавершенного строительства (далее – ОНС). В 7 из них застройщики нарушили сроки строительства. 5 компаний затянули сроки передачи квартир, еще 5 -признаны банкротами [8]. Без жилья остаются сотни

жителей Челябинска, Миасса, Усть-Катава, Копейска. При этом в целом в регионе показатели снижения проблемных объектов (–54,2%) и количества граждан, чьи права еще не восстановлены (–44,4%), выше среднероссийских (–52,2% и –30,7% соответственно). В Прокуратуре Челябинской области подсчитали, что на начало 2023 года квартир дожидались 1,7 тыс. обманутых дольщиков [7].

Данная ситуация негативно влияет на возможность достижения национальной цели «комфортная и безопасная среда для жизни», поставленной в Указе Президента России от 21.07.2020 № 474, которая предусматривает «увеличение объемов жилищного строительства не менее, чем 120 млн. кв. м. в год» [3] и во исполнение которой реализуется Нацпроект «Жилье и городская среда». На муниципальном уровне управления решение данных проблем за последние годы в основном сводится к их констатации [12, с. 329-330].

Между тем на данный момент разработан достаточно эффективный механизм государственного регулирования защиты прав участников долевого строительства (далее – УДС), который реализуется посредством взаимодействия Публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (далее – ППК) и региональных фондов по защите прав «дольщиков», которые учреждаются, как правило, при профильных министерствах. В Челябинской области таковым является Министерство строительства и инфраструктуры региона (далее – Минстрой), которым учрежден Фонд «Защита прав участников долевого строительства Челябинской области» (далее – Фонд).

В основе механизма, в соответствии с положениями Закона о банкротстве [1], Закона о ППК [2], специального постановления Правительства РФ о ППК [4], а также Правил выплаты возмещения участникам долевого строительства [5] и Правил принятия решения ППК о целесообразности финансирования [6] лежит следующий алгоритм действий:

- ППК инициирует процедуру банкротства застройщика либо, если такая процедура уже была начата, вступает в дело о банкротстве.

- после признания должника (застройщика) банкротом и об открытии в отношении него конкурсного производства ППК заключает с субъектом РФ (в Челябинской области – в лице Минстроя) соглашение о финансировании, в соответствии с которым субъект РФ предоставляет ППК субсидию в виде имущественного взноса из бюджета субъекта РФ для финансирования мероприятий по завершению строительства или выплаты компенсаций участникам строительства;

– ППК сравнивает сумму, необходимую для завершения строительства, с суммой возмещения дольщикам и принимает решение о целесообразности финансирования завершения строительства или выплаты компенсации дольщикам;

– если ППК принято решение о финансировании мероприятий по завершению строительства:

1) ППК заключает соответствующее соглашение с фондом субъекта РФ (в Челябинской области – Фонд «Защита прав участников долевого строительства Челябинской области», Фонд);

2) фонд субъекта РФ обращается в арбитражный суд, к конкурсному управляющему и в Минстрой России с заявлением о намерении стать приобретателем имущества и обязательств застройщика;

3) после вынесения определения арбитражным судом о передаче фонду субъекта РФ имущества и обязательств застройщика конкурсный управляющий заключает с фондом субъекта РФ договор (договоры) передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика;

4) фонд субъекта РФ осуществляет комплекс мероприятий по завершению строительства объекта незавершенного строительства (в течение трех лет со дня вынесения определения судом);

5) по факту завершения строительства фонд субъекта РФ не позднее, чем за 1 месяц до даты начала передачи объекта долевого строительства обязан направить дольщику сообщение о завершении строительства;

– если ППК принято решение о финансировании выплаты компенсации дольщикам:

1) обращение дольщиков с заявлением в ППК на выплату возмещения

2) ППК самостоятельно осуществляет выплаты гражданам (без привлечения и участия регионального фонда ПК).

3) выплаты гражданам осуществляет уполномоченный в сфере жилищного строительства банк-агент «ДОМ.РФ», который рассматривает документы и производит выплату.

Приведем конкретные примеры реализации данного механизма в Челябинской области в период с 2019 по 2023 годы (табл. 1).

Таблица 1 – Примеры реализации проектов по государственному регулированию защиты прав участников долевого строительства в Челябинской области

№	Застройщик	Количество и место расположения объектов	Количество УДС, чьи права восстановлены в рамках дела о банкротстве	Способ восстановления прав граждан - УДС
1	ООО «СтройДом», дело о банкротстве № А76-22380/2019	4 (на территории г. Челябинска)	426 чел.	Софинансирование за счет средств ППК и Фонда социальной поддержки граждан Челябинской области мероприятий по завершению строительства застройщиком
		2 (на территории г. Челябинска)	121 чел.	Софинансирование за счет средств ППК и Фонда социальной поддержки граждан Челябинской области мероприятий по выплате компенсации УДС
2	ООО СК «Радуга», дело о банкротстве № А76-20819/2019	3 (на территории г. Челябинска)	492 чел.	Софинансирование за счет средств ППК мероприятий по завершению строительства застройщиком
2	ООО СК «Радуга», дело о банкротстве № А76-20819/2019	3 (на территории г. Челябинска)	51 чел.	Софинансирование за счет средств ППК мероприятий по выплате застройщиком компенсации УДС
		1 (на территории г. Челябинска)	184 чел.	На основании решения суда по делу о банкротстве требования УДС погашены путем передачи им жилых помещений
3	ООО «Регионпроект», дело о банкротстве № А76-22345/2019	1 (на территории г. Копейска)	160 чел.	Софинансирование за счет средств ППК мероприятий по завершению строительства застройщиком

4	ООО «Уралстрой», дело о банкротстве №А76-29924/2019	1 (на территории г. Копейска)	119 чел.	Софинансирование за счет средств ППК мероприятий по завершению строительства застройщиком
5	ООО «Фирма Челябстройподрядчи к» дело о банкротстве №А76- 41567/2019	1 (на территории г. Копейска)	196 чел.	Софинансирование за счет средств ППК мероприятий по завершению строительства застройщиком
6	ООО Строительная компания «Дедал- Комид», дело о банкротстве № А76- 779/2019	1 (на территории г. Челябинска)	123 чел.	Софинансирование за счет средств ППК мероприятий по завершению строительства застройщиком
7	ООО «Проект Парковый-1», дело о банкротстве № А76-38037/2019	2 (на территории г. Копейска)	118 чел.	Софинансирование за счет средств ППК мероприятий по выплате компенсации УДС
8	ООО «СтройИнвест», дело о банкротстве № А76-35630/2019	3 (на территории г. Копейска)	128 чел.	Софинансирование за счет средств ППК мероприятий по завершению строительства застройщиком
9	ООО «Капиталдом», дело о банкротстве № А76-41579/2019	2 (на территории г. Челябинска)	295 чел.	Софинансирование за счет средств ППК мероприятий по завершению строительства застройщиком
10	ООО «Инман», дело о банкротстве № А76- 41572/2019	1 (на территории г. Копейска)	136 чел.	Софинансирование за счет средств ППК мероприятий по завершению строительства застройщиком
11	ООО «Социальный сервис», дело о банкротстве № А76-44665/2019	1 (на территории г. Челябинска)	78 чел.	Софинансирование за счет средств ППК мероприятий по завершению строительства застройщиком
		1 (на территории г. Челябинска)	30 чел.	Софинансирование за счет средств ППК мероприятий по выплате компенсации УДС

12	ООО «Специализированный застройщик «10-й дом», дело о банкротстве № А76-40050/2019	2 (на территории г. Челябинска)	104 чел.	Софинансирование за счет средств ППК мероприятий по выплате компенсации УДС
13	ООО «РечелСтрой», дело о банкротстве № А76-5631/2017; дополнительный номер: А76-41368/2017, № А76-41367/2017	2 (на территории г. Челябинска)	329 чел.	Софинансирование за счет средств ППК мероприятий по завершению строительства застройщиком
		1 (на территории г. Челябинска)	89 чел.	Софинансирование за счет средств ППК мероприятий по выплате компенсации УДС
		6 (на территории г. Челябинска)	1044 чел.	На основании решения суда по делу о банкротстве требования УДС погашены путем передачи им жилых помещений
14	ООО «Специализированный застройщик «Агропромстрой», дело о банкротстве № А76-21322/2021	1 (на территории г. Копейск)	83 чел.	Софинансирование за счет средств ППК мероприятий по выплате компенсации УДС
15	ООО «ПромСитиСтрой», дело о банкротстве № А76-6396/2022	1 (на территории г. Чебаркуль)	65 чел.	На основании решения суда права застройщика на ОНС переданы ЖСК «Хрустальное озеро» в счет погашения требований о передаче жилых помещений и денежных требований УДС

Сравнительный анализ представленных проектов позволяет сделать вывод, что преобладающими способами защиты прав УДС является софинансирование ППК мероприятий по завершению строительства с передачей прав застройщика Фонду, а также софинансирование ППК мероприятий по выплате компенсации УДС совместно с Фондом социальной поддержки граждан Челябинской области.

Сравним несколько проектов с различными способами восстановления прав УДС, а именно застройщиков ООО «Аркона», ООО «Стройдом», ООО «Промситистрой» по различным критериям (табл. 2).

Таблица 2 – Сравнительный анализ надежности различных способов защиты прав участников долевого строительства в Челябинской области

Основные характеристики	Восстановление прав УДС с привлечением средств ППК (пример ООО «Аркона», г. Миасс)	Восстановление прав УДС с привлечением средств Фонда социальной поддержки граждан Челябинской области (пример ООО «Стройдом», г. Челябинск)	Восстановление прав УДС с привлечением средств застройщиков-инвесторов (пример, ЖСК «Хрустальное озеро», г. Чебаркуль)
Источник финансирования	Ориентирован на особенности социальных предприятий	Средства бюджета Челябинской области	Средства частных инвесторов
Обязательность применения механизма	Обязательно, в силу норм действующего законодательства	Не обязательно, зависит от воли органов исполнительной власти Челябинской области	Не обязательно, зависит от воли инвесторов
Информирование граждан	Да, постоянно	Да, разово	Нет
Судебный и общественный контроль	Да	Да	Нет
Уровень риска невозврата вложенных средств	Низкий	Высокий	Высокий

Сравнительный анализ позволяет сделать вывод о том, что самым надежным способом защиты прав УДС является привлечение средств ППК, поскольку подразумевает обязательность применения, судебный и общественный контроль, а также обладает самым низким риском невозврата вложенных средств. В свете текущей политической обстановки и на обозримую перспективу важным направлением представляется расширение использования инструментов военной ипотеки и дополнительных гарантий таким заемщикам [11, с. 78-80].

Таким образом, в Челябинской области на данный момент эффективно осуществляется государственное регулирование защиты прав участников долевого строительства: наблюдается положительная динамика по снижению количества проблемных объектов незавершенного строительства и количества участников долевого строительства, чьи права нарушены. Это стало возможным за счет

эффективного применения механизма, предусмотренного законом, а именно взаимодействия ППК «Фонд развития территорий» с региональным Фондом «Защита прав участников долевого строительства Челябинской области», учрежденным Минстроем региона, по результатам процедуры банкротства застройщиков через Арбитражный суд Челябинской области в части финансирования мероприятий по завершению строительства или выплаты компенсации участникам долевого строительства.

Список использованных источников

1. Федеральный закон от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ (ред. от 29.05.2024) «О несостоятельности (банкротстве)» // Собрание законодательства РФ. – 2002. - № 43. - Ст. 4190.

2. Федеральный закон от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2023) «О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2017. - № 31 (Часть I). - Ст. 4767.

3. Указ Президента Российской Федерации от 21.07.2020 № 474 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2030 года» // Собрание законодательства РФ. - 2020. - № 30. - Ст. 4884.

4. Постановление Правительства РФ от 07.10.2017 г. № 1231 (ред. от 30.05.2024) «О публично-правовой компании "Фонд развития территорий"» // Собрание законодательства РФ, 16.10.2017, № 42, ст. 6169.

5. Постановление Правительства РФ от 07.10.2017 г. № 1233 (ред. от 26.04.2023) «Об утверждении Правил выплаты публично-правовой компанией "Фонд развития территорий возмещения" гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений» // Собрание законодательства РФ, 16.10.2017, № 42, ст. 6171.

6. Постановление Правительства РФ от 12.09.2019 г. № 1192 (ред. от 22.11.2023) «Об утверждении Правил принятия решения публично-правовой компанией "Фонд развитие территорий" о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных частью 2 статьи 13 1 Федерального закона "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", и о признании

утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации"»// Собрании законодательства РФ, 23.09.2019, № 38, ст. 5306.

7. В Челябинской области число проблемных долгостроев снизилось в два раза // Официальный сайт телеканала ОТВ «Областное телевидение». URL:<https://www.1obl.ru/news/ekonomika/v-chelyabinskoj-oblasti-chislo-problemnykh-dolgostroev-snizilos-v-dva-raza/>. (12.05.2024).

8. Проблемные объекты // Официальный сайт Фонда «Защита прав участников долевого строительства Челябинской области». URL: <https://fond.gov74.ru/Problem>. (12.05.2024).

9. Карасев, Д. В. Международный опыт противодействия коррупции в свете поправок в Конституцию Российской Федерации / Д. В. Карасев, С. И. Панькин // Современные тенденции управления, экономики и финансов в эпоху цифровизации : Сборник статей по материалам XVIII Национальной научно-практической конференции студентов, магистрантов, аспирантов с международным участием, Челябинск, 16 февраля 2022 года / Уральский филиал Финансового университета при Правительстве РФ. – Челябинск: Издательство "Перо", 2022. С. 304-307.

10. Макеев, И. А. Особенности и проблемы антикоррупционной деятельности ФССП / И. А. Макеев, С. И. Панькин // Современные тенденции управления, экономики и финансов в эпоху цифровизации: Сборник статей по материалам XVIII Национальной научно-практической конференции студентов, магистрантов, аспирантов с международным участием, Челябинск, 16 февраля 2022 года / Уральский филиал Финансового университета при Правительстве РФ. Челябинск: Издательство "Перо", 2022. С. 322-325.

11. Тэтэрш, Е. С. Особенности военной ипотеки как формы социальной поддержки военнослужащих / Е. С. Тэтэрш, С. И. Панькин // Современные тренды развития регионов: управление, право, экономика, социум: Материалы XX Всероссийской студенческой научно-практической конференции, Челябинск, 27–28 апреля 2022 года / Отв. редактор С.В. Нечаева. Том Часть 1. Челябинск: Челябинский филиал ФГОУ ВО "РАНХ и ГС", 2022. С. 78-81.

12. Герасимов, Е. В. Проблемы и особенности в сфере муниципального управления / Е. В. Герасимов, С. И. Панькин // Стратегия устойчивого развития в исследованиях молодых ученых : сборник статей и тезисов докладов XIII международной научно-практической конференции студентов, магистрантов и

аспирантов, Челябинск, 14 февраля 2017 года / Редколлегия: Якушев А.А., Сафаров Б.Г., Попов Н.А., Кетова И.А., Савеченкова К.А., Максимова Т.В., Подповетная Ю.В., Угрюмова Н.В., Кравченко И.А.. – Челябинск: Издательство "Перо", 2017. С. 328-331.