

К ВОПРОСУ О ФИНАНСОВЫХ ГАРАНТИЯХ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ДОЛЕВОМУ СТРОИТЕЛЬСТВУ

Исследуются проблемы, связанные с неплатежеспособностью застройщиков, осуществляющих деятельность по долевому строительству многоквартирных домов. На примерах из судебной практики автор анализирует пробелы законодательства, не позволяющие инвесторам эффективно защищать свои права в суде. По итогам проведенного исследования формулируется ряд предложений по совершенствованию законодательства.

Ключевые слова: долевое строительство, многоквартирный дом, неплатежеспособность, застройщик, страхование, залог

С принятием Федерального закона 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»¹ (далее – Закон № 214-ФЗ) многие проблемы долевого строительства, казалось бы, ушли в прошлое. Законодатель уточнил круг условий, при соблюдении которых застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства, подробно урегулировал содержание и порядок заключения договора участия в долевом строительстве (включая его обязательную государственную регистрацию), предусмотрел способы обеспечения обязательств застройщика.

Закон № 214-ФЗ не имеет обратной силы и распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после 1 апреля 2005 г. (п. 2 ст. 27). Эта норма справедливо получила критическую оценку в литературе, поскольку законодатель не разъяснил, каким должно быть отношение правоприменительных органов к так называемым старым договорам участия в долевом строительстве². В начале 2003 г. Верховный Суд РФ обобщил практику рассмотрения споров между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства для финансирования строительства, и указал, что к соответствующим договорам применяются нормы законодательства о защите прав потребителей³. Однако вопрос о правовой природе договора участия в финансировании строительства остался открытым. Верховный Суд РФ ограничился тем, что отметил сходство указанного договора с договором подряда (бытового, строительного).

Между тем большая часть споров между застройщиками и участниками долевого строительства, рассматриваемых в настоящее время судами общей юрисдикции, связана с неисполнением договоров в отношении многоквартирных домов, разрешение на строительство которых было выдано до 1 апреля 2005 г. Поэтому законодателю следовало быть более дальновидным в вопросе о порядке вступления в силу Закона № 214-ФЗ и предусматривать, в частно-

* Кандидат юридических наук, доцент Сибирского федерального университета (Красноярск).

сти, необходимость приведения в соответствие с новым Законом ранее заключенных договоров участия в долевом строительстве.

Привязка момента вступления в силу Закона № 214-ФЗ к дате выдачи разрешения на строительство многоквартирного дома не добавила ясности и в те ситуации, когда застройщик привлекал денежные средства инвесторов и заключал с ними соответствующие договоры еще до момента получения разрешения на строительство. С точки зрения законодательства подобные действия образуют состав административного правонарушения⁴, однако до 1 апреля 2005 г. такая практика привлечения денежных средств инвесторов была широко распространенным явлением.

Ряд проблем связан с недостатками в работе органов местного самоуправления, в компетенцию которых входит выдача разрешений на строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (ст. 8, 51 Градостроительного кодекса РФ).

В мае 2008 г. К. обратился с иском к ЗАО «Сибстоун» о взыскании неустойки за просрочку исполнения договора участия в долевом строительстве в размере 1 млн руб. Расчет неустойки произведен по правилам п. 5 ст. 28 Закона РФ «О защите прав потребителей» – 3 % от цены выполнения работ за каждый день просрочки.

В ходе судебного разбирательства истец пояснил, что разрешение на строительство дома, в котором он приобрел права на квартиру, выдавалось застройщику неоднократно (в июле 2004 г., январе 2005 г. и мае 2006 г.). Поскольку первое и второе разрешения на строительство были выданы до 1 апреля 2005 г., к отношениям между К. и ЗАО «Сибстоун» не применяются положения Закона № 214-ФЗ об ответственности застройщика за просрочку⁵, а расчет неустойки произведен по правилам законодательства о защите прав потребителей. Решением Советского районного суда Красноярска от 15 мая 2008 г. исковые требования К. удовлетворены частично, в его пользу взыскана неустойка в размере 53 200 руб. Размер неустойки уменьшен в соответствии со ст. 333 ГК РФ с учетом периода просрочки и требований разумности (дело № 2-2054/08).

Сложность данного дела, в котором автору настоящей статьи довелось представлять интересы истца, была обусловлена исключительно тем обстоятельством, что орган местного самоуправления трижды выдавал застройщику разрешение на строительство одного и того же многоквартирного дома, последнее из которых – уже после вступления в силу Закона № 214-ФЗ. При этом каждое последующее разрешение на строительство оформлялось как самостоятельное и не считалось продлением предыдущего. Как следствие, у суда возникли проблемы с определением законодательства, применимого к спорным правоотношениям.

Предусмотрев обязательную государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве и уступки прав по данному договору, законодатель решил одну из наиболее острых проблем в сфере долевого строительства – проблему двойных продаж и переуступок прав на объекты долевого строительства. В то же время другой актуальный вопрос не получил достойного решения в Законе. Речь идет о финансовом обеспечении ответственности застройщика перед участниками долевого строительства.

Уполномоченный по правам человека в Красноярском крае И. Е. Жмаков, комментируя в своем ежегодном докладе напряженную ситуацию с долевым строительством в Красноярске, вызванную массовыми нарушениями строительными организациями обязательств перед участниками долевого строительства, подчеркнул, что разрешения на строительство жилых домов выдаются без тщательной проработки, должного изучения финансовых и материальных возможностей застройщика⁶.

Действительно, наиболее частым поводом для обращения в суд участников долевого строительства является то, что застройщик нарушает сроки строительства, предусмотренные договором. В некоторых случаях задержки строительства носят временный характер и могут быть вызваны объективными факторами: удорожание строительных материалов, внезапное ухудшение погодных условий, выявление иных обстоятельств, препятствующих продолжению строительных работ (обнаружение исторических захоронений, смещение фундамента объекта и пр.). Но гораздо чаще приостановление строительства, особенно в течение длительного времени, свидетельствует о неблагоприятном финансовом положении застройщика.

Участник долевого строительства, столкнувшийся с проблемой приостановления или прекращения застройщиком строительства по причине неплатежеспособности, практически лишен эффективных способов судебной защиты своих прав.

С одной стороны, он не вправе требовать передачи ему не завершеного строительством объекта, поскольку оплачиваемое им жилое помещение – это лишь часть всего объекта строительства. В соответствии с п. 1 ст. 6 Закона № 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования. До момента завершения строительства участники обладают лишь правом залога на предоставленный для строительства земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности или праве аренды на указанный земельный участок и создаваемый на этом земельном участке многоквартирный дом или иной объект недвижимости (п. 1 ст. 13 Закона № 214-ФЗ).

С другой стороны, иск о взыскании с неплатежеспособного застройщика неустойки за просрочку строительства заведомо не имеет хорошей перспективы на стадии исполнительного производства. Это, впрочем, не мешает судам выносить решения о взыскании с застройщиков «астрономических» сумм, что лишь усугубляет их тяжелое финансовое положение.

В феврале 2008 г. Ленинский районный суд Красноярска частично удовлетворил исковые требования супругов И. к ЗАО «Сибстоун» (застройщик): взыскал 15 тыс. руб. компенсации морального вреда и 50 тыс. руб. неустойки в пользу каждого из истцов за просрочку исполнения застройщиком обязательств по договору участия в долевом строительстве. В кассационной жалобе истцы оспорили решение суда в части неполного взыскания неустойки и указали, что размер неустойки, исчисленной в соответствии с положениями Федерального закона № 214-ФЗ, мог бы составить более 810 тыс. руб.

Изучив материалы дела, судебная коллегия по гражданским делам Красноярского краевого суда пришла к выводу, что суд первой инстанции недооценил степень нарушения прав истцов: на момент рассмотрения спора в суде ответчик уже в течение пяти лет не выполняет принятые на себя обязательства. Определением судебной коллегии от 12 мая 2008 г. решение Ленинского районного суда Красноярска изменено, размер неустойки увеличен до 270 тыс. руб. в пользу каждого из истцов⁷.

В соответствии со ст. 12¹ Закона № 214-ФЗ обязательства застройщика перед участниками долевого строительства могут быть обеспечены одним из следующих способов: залогом предоставленного застройщику земельного участка (или права аренды) и строящегося многоквартирного дома либо поручитель-

ством банка. Второй способ пока не получил широкого распространения на практике. Что касается первого, то и его эффективность вызывает сомнения⁸.

Участник долевого строительства вправе потребовать обращения взыскания на заложенное имущество при просрочке застройщиком обязанности передать объект долевого строительства в шесть и более месяцев, а также в случае приостановления застройщиком строительства на тот же период (п. 1 ст. 14 Закона № 214-ФЗ). Однако сложно представить себе ситуацию, при которой суд обратит взыскание на не завершенный строительством многоквартирный дом по требованию лишь одного участника, оплатившего стоимость одной или нескольких квартир в этом доме. Судя по всему, к участию в деле должны привлекаться и другие участники долевого строительства, поскольку продажа не завершенного строительством многоквартирного дома непосредственно затрагивает их права.

Залог земельного участка и строящегося многоквартирного дома может обеспечивать обязательства застройщика не только перед участниками долевого строительства, но и перед банком, который выдал застройщику кредит на строительство этого многоквартирного дома. В таком случае при недостаточности денежных средств, вырученных от продажи заложенного имущества, они распределяются между участниками долевого строительства и банком пропорционально размерам их требований к застройщику (п. 2 ст. 15 Закона № 214-ФЗ).

В незавидном положении оказались участники долевого строительства тех многоквартирных домов, разрешения на строительство которых были выданы до 1 апреля 2005 г. Прежнее законодательство не только не предусматривало обязательной государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, но и не наделяло инвесторов правом залога на объекты долевого строительства. Соответственно, ничто не препятствовало недобросовестному застройщику зарегистрировать за собой право собственности на не завершенный строительством многоквартирный дом, а затем передать его в залог (на полную стоимость) в качестве обеспечения своих обязательств перед банком или иными кредиторами.

АКБ «Енисейский объединенный банк» обратился в Арбитражный суд Красноярского края с иском к ЗАО «Сибстоун» о взыскании задолженности по кредитному договору в сумме 16,327 млн руб. и обращении взыскания на заложенное имущество – объект незавершенного строительства (многоквартирный жилой дом).

Как установлено судом, между истцом и ответчиком был заключен кредитный договор от 28 марта 2007 г. № 24, в соответствии с которым истец выдал ответчику кредит в размере 22 млн руб. Обязательства по возврату кредита обеспечены залогом объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: Красноярск, пр. Мира, 52а, и права аренды земельного участка (договор ипотеки от 16 апреля 2007 г.). Право собственности ЗАО «Сибстоун» на объект незавершенного строительства зарегистрировано Учреждением юстиции по Красноярскому краю на основании следующих документов: договора аренды земельного участка и проекта жилого дома переменной этажности. Решением суда от 25 сентября 2008 г. иск АКБ «Енисейский объединенный банк» к ЗАО «Сибстоун» удовлетворен, с ответчика в пользу банка взыскано 16 327 тыс. руб., обращено взыскание на объект незавершенного строительства с установлением его начальной продажной цены в размере 25 млн руб. (дело № А33-8169/2008)⁹.

В этом примере наличие у застройщика обязательств по передаче квартир в спорном многоквартирном доме (предмет залога) перед участниками долевого строительства не помешало суду обратиться взыскание на заложенное иму-

щество. Более того, участники долевого строительства даже не привлекались к участию в деле.

Теоретически участники долевого строительства могут попытаться оспорить право собственности застройщика на не завершенный строительством многоквартирный дом, последующую передачу его в залог и обращение на него взыскания, поскольку договоры участия в долевом строительстве объектов в составе этого многоквартирного дома расторгнуты не были. Напомню, что в соответствии с правовой позицией Президиума ВАС РФ, изложенной в п. 16 информационного письма от 16 февраля 2001 г. № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона „О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним“»¹⁰, право собственности на объект недвижимости, не завершенный строительством, подлежит регистрации только в том случае, *если он не является предметом действующего договора строительного подряда*.

В то же время по п. 4 ст. 25 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» для государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства заявителю достаточно представить документы, подтверждающие право пользования земельным участком, разрешение на строительство, проектную документацию и документы, содержащие описание объекта незавершенного строительства¹¹. В статье ничего не сказано о том, что наличие действующего договора (строительного подряда, участия в долевом строительстве или иного) в отношении объекта незавершенного строительства может быть препятствием для проведения государственной регистрации¹².

Следовательно, возможность отказа участникам долевого строительства в иске о признании недействительной государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства (многоквартирный дом) за застройщиком не исключена. При таком развитии событий участникам остается лишь одно: принять участие в публичных торгах, «повторно» приобрести многоквартирный дом и завершить его строительством собственными силами.

Составной частью новой системы государственного контроля в области долевого строительства являются нормативы оценки финансовой устойчивости застройщика, утверждаемые Правительством РФ: норматив обеспеченности обязательств (не менее 1), норматив целевого использования привлеченных средств (не более 1), норматив безубыточности (не менее 1)¹³. При несоблюдении застройщиком данных нормативов контролирующий орган вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о приостановлении на определенный срок деятельности застройщика, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства. В случае неоднократного или грубого нарушения застройщиком законодательства в сфере долевого строительства контролирующий орган вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о ликвидации застройщика (пп. 7, 8 ст. 23 Закона № 214-ФЗ). Нет необходимости объяснять, что подобные санкции ни в коей мере не помогают инвесторам завершить строительство объекта либо вернуть денежные средства, ранее переданные застройщику.

Летом 2006 г. Государственной Думой РФ был рассмотрен законопроект о внесении изменений в Закон № 214-ФЗ и другие нормативные акты, предусматривающий в том числе страхование риска ответственности застройщика за неисполнение обязательств перед участниками долевого строительства. Законопроект получил отрицательную оценку комитета Государственной Думы по промышленности, строительству и наукоемким технологиям, а также других комитетов и был отклонен. Введение обязательного страхования ответствен-

ности застройщика депутаты посчитали избыточной мерой, поскольку те же функции (защита имущественных интересов инвесторов) выполняет залог земельного участка и строящегося на нем многоквартирного дома или иного объекта недвижимости¹⁴.

В научной литературе институт страхования ответственности застройщика за нарушение договора участия в долевом строительстве, напротив, привлекает к себе самое пристальное внимание. Ряд исследователей отмечают бесспорные преимущества рыночных инструментов контроля (страхование гражданской ответственности застройщика, создание резервных фондов саморегулируемыми организациями застройщиков)¹⁵ за осуществлением деятельности в сфере долевого строительства перед традиционными административными методами (нормативами и т. п.).

В соответствии с принятой практикой при заключении договора страхования застройщик обязан будет представить страховщику свои учредительные документы; информацию о проектах строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, в которых он ранее принимал участие; отчет о финансовых результатах текущего года и расшифровку кредиторской задолженности. Анализ перечисленных документов позволит страховщику оценить риски, характерные для данного застройщика, и рассчитать надлежащую сумму страховой премии. В итоге на рынке долевого строительства останутся застройщики с безупречной репутацией.

Страховыми случаями по договору страхования гражданской ответственности застройщика могут быть следующие обстоятельства: нарушение застройщиком сроков строительства; строительство объекта с отступлением от проектной документации; обнаружение существенных недостатков качества выполненных работ; банкротство застройщика¹⁶.

В настоящее время безвыходное положение инвесторов, столкнувшихся с неплатежеспособным застройщиком, побуждает их к довольно нестандартным способам завершения строительства. Одним из них является поиск другого застройщика и перевод на него обязательств по ранее заключенным договорам участия в долевом строительстве. Но и здесь высока вероятность задержки строительства, например в связи с несогласием отдельных инвесторов на замену застройщика и оспариванием соглашения о переводе долга.

ООО «Второе Красноярское монтажное управление» (далее – ООО «ВК») обратилось к ООО «Красноярскметрострой», ООО «Красноярскжилстрой» и товариществу собственников жилья «Чкаловец-2» (далее – ТСЖ «Чкаловец-2») с иском о признании недействительным на основании ст. 168, 391 Гражданского кодекса РФ договора от 15 октября 2004 г. № 15/10/КС/Ч о переводе обязательств застройщика в завершении строительства дома по адресу: Красноярск, ул. Чкалова, 41.

Иск мотивирован тем, что при заключении договора № 15/10/КС/Ч не были учтены права ООО «ВК» как участника долевого строительства указанного дома, а именно права в отношении квартиры № 42 площадью 106,4 кв. м, приобретенной по договору от 25 ноября 2002 г. № 48Ч.

Как следует из материалов дела, 15 октября 2004 г. ООО «Красноярскжилстрой» (застройщик 1), ООО «Красноярскметрострой» (застройщик 2) и ТСЖ «Чкаловец-2» заключили договор № 15/10/КС/Ч, в соответствии с которым застройщик 1 передает застройщику 2 свои обязательства по завершению строительства жилого дома № 41 по ул. Чкалова и входящих в него блок-секций № 8 и 9, изначально возникшие у застройщика 1 перед инвесторами. Согласно п. 1.2 договора № 15/10/КС/Ч ТСЖ «Чкаловец-2», действующее от имени и в интересах всех инвесторов блок-секции № 8 жилого дома № 41 по ул. Чка-

лова, выразило согласие на передачу обязательств по завершению строительства от застройщика 1 к застройщику 2. Перечень инвесторов, в отношении которых у ООО «Красноярскметрострой» возникают обязательства по ранее заключенным с ООО «Красноярскжилстрой» договорам об участии в долевом строительстве, указан в приложении № 1 к договору. Однако истец (ООО «ВК») в данном приложении в качестве инвестора не значится.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 28 августа 2007 г. в иске ООО «ВК» отказано. Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд исходил из того, что ООО «ВК» не является стороной по оспариваемому договору, ООО «Красноярскжилстрой» передало ООО «Красноярскметрострой» права и обязанности по договорам об участии в долевом строительстве лишь в отношении тех инвесторов, перечень которых ограничен приложением № 1.

Рассмотрев кассационную жалобу истца, ФАС Восточно-Сибирского округа отменил решение и отправил дело на новое рассмотрение, поскольку суд первой инстанции не дал должной оценки представленным в дело доказательствам. Приобщив к материалам дела как договор от 25 ноября 2002 г. № 48Ч, на основании которого возникли обязательства между истцом и застройщиком (действительность которого не оспаривается сторонами), так и договор от 15 октября 2004 г. № 15/10/КС/Ч, по которому обязательства ООО «Красноярскжилстрой» переданы новому застройщику, суд первой инстанции не оценил представленные документы в совокупности, как это предусмотрено ст. 71 АПК РФ (постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 31 января 2008 г. № А33-4319/06-Ф02-9684/07).

В данном примере нашли отражение далеко не все вопросы, возникающие в связи с переводом обязательств застройщика на другое лицо. Отдельной проблемой является согласование между новым застройщиком и участниками долевого строительства размера дополнительных взносов, необходимых для завершения строительства многоквартирного дома. При этом создание инвесторами определенной структуры, способной выражать их единую волю вовне (в частности, ТСЖ)¹⁷, значительно упрощает процесс ведения переговоров с дополнительно привлеченным застройщиком и контролирующими органами.

Проблема неплатежеспособных застройщиков в условиях финансового кризиса будет лишь усугубляться. В связи с этим можно предложить некоторые шаги, направленные на защиту законных интересов участников долевого строительства и предупреждение случаев массового нарушения прав граждан в данной сфере.

Во-первых, в заключительных положениях Закона № 214-ФЗ необходимо предусмотреть обязательное приведение в соответствие с данным Законом всех ранее заключенных договоров участия в долевом строительстве (в отношении многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых были выданы до 1 апреля 2005 г.). Следует обязать застройщиков подготовить и опубликовать проектные декларации в отношении строящихся многоквартирных домов, равно как и списки лиц (реестры), являющихся участниками долевого строительства. Данное предложение обусловлено тем, что ранее действовавшее законодательство не предусматривало обязательной государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве. Соответственно, консолидированный учет инвесторов строящегося многоквартирного дома и его актуализация (в связи с заключением инвесторами соглашений об уступке прав на объекты долевого строительства и пр.) осуществлялись, как правило, самим застройщиком.

Во-вторых, необходимо дополнить законодательство о несостоятельности (банкротстве) положениями, направленными на защиту имущественных инте-

ресов участников долевого строительства. В соответствии с п. 1 ст. 13 Закона № 214-ФЗ участники долевого строительства имеют право залога в отношении земельного участка, предоставленного застройщику для строительства, и строящегося на этом участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Поэтому в случае признания застройщика банкротом и открытия в отношении него конкурсного производства требования участников долевого строительства будут удовлетворяться за счет стоимости заложенного имущества преимущественно перед требованиями иных кредиторов¹⁸. Однако подобной гарантии лишены участники долевого строительства тех многоквартирных домов, разрешения на строительство которых выданы до 1 апреля 2005 г. При банкротстве застройщика их требования будут удовлетворяться одновременно с требованиями других кредиторов третьей очереди за счет всего имущества должника.

В целях обеспечения более эффективной и справедливой защиты прав всех участников долевого строительства, независимо от даты выдачи разрешения на строительство многоквартирного дома, целесообразно предусмотреть в гл. IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» *особенности банкротства организаций, осуществляющих доленое строительство*. За основу можно взять некоторые положения Закона об особенностях банкротства страховых организаций, например:

о возможности продажи имущественного комплекса страховой организации в ходе внешнего управления или конкурсного производства при условии перехода к покупателю обязательств по ранее заключенным договорам страхования (ст. 184);

о преимущественном порядке удовлетворения требований кредиторов-выгодоприобретателей (застрахованных, страхователей) перед иными кредиторами страховой организации (ст. 186).

Введение аналогичных или сходных правил в отношении организаций, осуществляющих доленое строительство, позволило бы относительно безболезненно и конструктивно осуществлять процедуру банкротства подобных должников (застройщиков).

В-третьих, Закон № 214-ФЗ должен быть дополнен положениями, предусматривающими обязательное страхование ответственности застройщика перед участниками долевого строительства. Механизм обязательного страхования предпочтительнее каких бы то ни было нормативов финансовой устойчивости, соблюдение которых обеспечивается лишь административными мерами.

Сейчас органы государственной власти и местного самоуправления должны оказывать активное содействие участникам долевого строительства в завершении строительства «брошенных» многоквартирных домов: путем привлечения новых застройщиков или подрядных организаций к завершению строительства подобных объектов (в том числе по результатам проведения соответствующих торгов); посредством финансирования части расходов, связанных с завершением строительства данных домов или вводом их в эксплуатацию.

¹ СЗ РФ. 2005. № 1. Ст. 40; 2006. № 30. Ст. 3287; № 43. Ст. 4412; 2008. № 30. Ст. 3616.

² В рамках данной статьи «старыми» признаются договоры участия в долеом строительстве, заключенные в отношении тех многоквартирных домов, разрешение на строительство которых было выдано до 1 апреля 2005 г.

³ Обобщение практики рассмотрения судами РФ дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов. Утв. Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда РФ // Бюл. Верховного Суда РФ. 2003. № 2.

⁴ Законом № 214-ФЗ Кодекс РФ об административных правонарушениях дополнен статьей 14.28, в соответствии с которой привлечение денежных средств граждан для целей строительства многоквартирных домов лицом, не имеющим на это права в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от ста пятидесяти до двухсот минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц – от четырех тысяч до пяти тысяч минимальных размеров оплаты труда.

⁵ В соответствии с п. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ при нарушении предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства (гражданину) неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка РФ от цены договора за каждый день просрочки.

⁶ Ежегодный доклад Уполномоченного по правам человека в Красноярском крае И. Е. Жмакова «О соблюдении прав граждан на территории Красноярского края и деятельности Уполномоченного по правам человека в 2006 г.» // Ведомости высших органов государственной власти Красноярского края. 2007. № 8.

⁷ URL: <http://www.krassud.ru/press/news/302.html> (дата обращения: 25.12.2008).

⁸ По мнению О. Г. Ершова, продажа *объекта долевого строительства* с публичных торгов не гарантирует участникам полного возмещения убытков, поскольку его стоимость существенно ниже, чем законченного и введенного в эксплуатацию объекта. Подробнее см.: *Ершов О. Г.* Об обязательном страховании при осуществлении строительной деятельности // Право и экономика. 2007. № 7. С. 45–46. В целом разделяя мнение автора, уточним, что под заложенным имуществом законодатель понимает весь многоквартирный дом, а не отдельные входящие в него объекты долевого строительства (жилые и нежилые помещения).

⁹ URL: <http://www.krasnoyarsk.arbitr.ru> (дата обращения: 25.12.2008).

¹⁰ Вестн. Высшего Арбитражного Суда РФ. 2001. № 4.

¹¹ Как правило, все эти документы имеются в наличии у застройщика многоквартирного дома.

¹² Попытка отыскать в законодательстве норму, которая могла бы стать правовым основанием для отказа застройщику в государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства (многоквартирный дом), приводит, в частности, к ст. 218 Гражданского кодекса РФ. По смыслу данной статьи *лицо приобретает право собственности на вновь создаваемую вещь при условии, что создает эту вещь для себя* (в своих интересах). Применительно к долевого строительству многоквартирного дома указанное условие отсутствует, поскольку застройщик изначально привлекает чужие денежные средства (инвесторов) для строительства жилых помещений.

¹³ О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика: Постановление Правительства РФ от 21 апреля 2006 г. № 233 (в ред. от 16 января 2007 г.) // СЗ РФ. 2006. № 18. Ст. 2001; 2007. № 4. Ст. 519.

¹⁴ Проект № 307550-4 внесен в Государственную Думу РФ 8 июня 2006 г.; отклонен 6 октября 2006 г. // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁵ О саморегулируемых организациях: Федеральный закон от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ // СЗ РФ. 2007. № 49. Ст. 6076; 2008. № 30. Ст. 3604; № 30. Ст. 3616.

¹⁶ Подробнее см.: *Левин А. А.* Страхование ответственности застройщиков и участников долевого строительства: вопросы теории и судебной практики // Рос. судья. 2008. № 3. С. 17–18.

¹⁷ В соответствии с п. 1 ст. 139 Жилищного кодекса РФ в строящихся многоквартирных домах товарищество собственников жилья может быть создано лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в таких домах.

¹⁸ В декабре 2008 г. в ст. 138 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» были внесены изменения, согласно которым требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются в следующем порядке: 70 % средств, вырученных от реализации предмета залога, направляется на погашение требований кредиторов-залогодержателей (основная сумма задолженности и причитающиеся кредитору проценты); 20 % предназначены для погашения требований кредиторов первой и второй очередей в случае недостаточности иного имущества должника для погашения указанных требований (вносятся на специальный банковский счет), а 10 % идут на погашение судебных расходов, расходов по выплате вознаграждения арбитражным управляющим и оплаты услуг лиц, привлеченных арбитражным управляющим (О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество: Федеральный закон от 30 декабря 2008 г. № 306-ФЗ // Рос. газ. 2008. № 267).