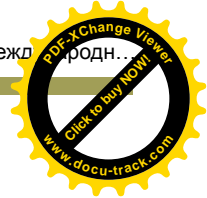


канд. юрид. наук,
канд. экон. наук.,
доцент,
Р.В.Чикулаев



Коротко

О ГЛАВНОМ РУБРИКА ГЛАВНОГО РЕДАКТОРА МЕРОПРИЯТИЯ БИЗНЕС-СООБЩЕСТВО
 НАУЧНЫЕ И ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ АРХИВ НОМЕРОВ АННОТАЦИИ
 ОБСУЖДЕНИЕ НАУЧНО-МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

Поиск по сайту

Финансовые инструменты в механизме обеспечения прав инвесторов при долевом участии в строительстве



В статье исследуется группа актуальных вопросов, связанных с обеспечением прав и законных интересов частных инвесторов, осуществляющих участие в долевом строительстве объектов недвижимости. При этом акцент делается на дисбаланс интересов участников отношений, вызванных чрезвычайной изменчивостью законодательства. На современном этапе существует несколько групп инвесторов, правовое положение которых приходится признавать различным ввиду различных правовых норм, в разное время регулировавших одни и те же отношения. Подобная ситуация приводит к объективному нарушению принципов равноправия, служит индикатором ухудшения инвестиционного режима, неэффективной дифференциации финансово-правовых инструментов защиты. В широком смысле под финансовыми инструментами защиты прав инвесторов предлагается понимать средства юридического закрепления гарантий и компенсаций (включая страховые, гарантийные, компенсационные схемы и др.) В узком смысле такими инструментами могут признаваться объекты, прямо указанные в действующем законодательстве о рынке ценных бумаг. Обосновываются основания для восстановления в законе методом легальной реновации такого объекта как специальный финансовый инструмент (ценная бумага), закрепляющий права инвесторов в сфере долевого строительства, по принципу жилищного сертификата.

Ключевые слова: финансовый инструмент, ценная бумага, инвестор, долевое участие в строительстве, жилищный сертификат, страхование, возмещение, компенсация, финансовый рынок.

Financial instruments in the mechanism for Investors' rights ensuring under equity participation in the construction

Abstract. The article examines a group of topical issues related to ensuring the rights and legitimate interests of private investors who participate in shared-equity construction of real estate objects. At the same time, the focus is on the interests imbalance of the relationship participants caused by the extreme variability of legislation. Nowadays, there are several groups of investors whose legal status has to be recognized as different due to different legal norms that at different times regulated the same relations. This situation leads to an objective violation of the principles of equality, serves as an indicator of the deterioration of the investment regime, and ineffective differentiation of financial and legal instruments of protection. In a broad sense, financial instruments for investor's rights protecting are proposed to be understood as means of legally securing guarantees and compensation (including insurance, compensation, reparations schemes etc.). In a narrow sense, such instruments can be recognized as objects directly specified in the current legislation on the securities market. The author substantiates the significance and grounds for the restoration of such an object as a special financial instrument (security), which secures the investor's rights in the field of shared-equity construction, on the basis of a housing certificate, in the law by the method of legal renovation.

Keywords: financial instrument, security, investor, equity participation in construction, housing certificate, insurance, compensation, reparation, financial market.

Последовательно отстаивая идею тесной взаимосвязи инвестиционных отношений с отношениями в сфере оборота финансовых инструментов, считаем нужным обратиться к такой специфической сфере как

- 9:43 30.08.2020 Финансовые инструменты в механизме обеспечения прав инвесторов при долевом участии в строительстве
- 9:50 27.08.2020 Принцип упрощения процедур торговли в международном таможенном праве
- 11:52 23.08.2020 Защита прав инвесторов при несостоятельности (банкротстве): конституционно-судебный аспект
- 10:58 21.08.2020 Поправки в статью 79 Конституции Российской Федерации и принцип субсидиарности международного права прав человека
- 4:47 18.08.2020 Правовое регулирование инновационной деятельности в России
- 10:26 14.08.2020 Государственное регулирование конкурентоспособности предприятий АПК
- 8:38 09.08.2020 Опыт России и Франции в развитии организаций по коллективному управлению правами
- 9:53 06.08.2020 Развитие международных логистических услуг в направлении Россия – КНР
- 5:13 02.08.2020 Прогнозирование зон социальной напряженности на основе анализа данных региональной статистики (1)
- 5:44 18.07.2020 Классификация и формирование кластерной политики в России
- 12:06 16.07.2020 Расширение российско-китайского сотрудничества в области экономики и торговли
- 8:38 27.06.2020 Права человека и непризнанные государства
- 11:43 09.06.2020 Сравнительно-правовой анализ института административной ответственности за коррупционные правонарушения государственных гражданских служащих в России и за рубежом
- 9:21 07.06.2020 Национальный режим будущего соглашения о



инвестиции в сфере строительства. В числе основных инвесторов здесь следует выделить частных, а также граждан как наиболее ценный социальный ресурс, требующий повышенного внимания со стороны государства. Президент Российской Федерации В.В. Путин в ходе X Съезда Федерации независимых профсоюзов России особо подчеркнул, что основополагающей ценностью в государстве являются граждане, поэтому **нацпроекты должны быть «построены вокруг человека»** [5]. В России был принят целый ряд нормативных документов программного значения, направленных на развитие жилищного комплекса страны. В их числе основные: Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [10], Федеральные целевые программы, такие как программа «Жилище» [8], соответствующие подпрограммы.

Участниками отношений рассматриваемого рода являются как граждане, так и частные юридические лица (застройщики, исполнители отдельных функций), а также публично-правовые образования, органы государственной власти, местного самоуправления, однако приоритетным субъектом, точкой концентрации внимания законодателя и правореализующих звеньев все же остаются физические лица. В наибольшей части случаев, когда, к примеру, не предусматривается обеспечение жилищных потребностей отдельных категорий граждан жильем на безвозмездной основе, физические лица вступают в отношения особого рода с нормативно определенными субъектами в установленном законом порядке. Такие отношения можно признать имеющими специфический характер: инвестиционно-финансовый и социально-обеспечительный одновременно. Для реализации цели таких отношений используются специальные механизмы, предусматривающие набор финансовых, кредитных, страховых, управленческих контрольных, гарантирующих инструментов, в числе которых находится также место и тому объекту, который в легальном аспекте именуется «финансовый инструмент» и включает в себя ценные бумаги.

До принятия Федерального закона «Об участии в долевом строительстве...» в России не существовало не только специального правового акта либо сколь-нибудь систематизированных норм, но и легальных конструкций, призванных урегулировать отношения между инвестором-заказчиком («дольщиком») и исполнителем-подрядчиком («застройщиком»). В рассматриваемой сфере отношений господствовал правовой нигилизм, что в объективной реальности находило отражение в многочисленных проблемных ситуациях, судебных и внесудебных спорах, повсеместном нарушении взаимных прав субъектов, из числа которых в наибольшей мере страдала слабая сторона — граждане. Основными юридическими конструкциями, которые использовались для оформления отношений между участниками, финансирующими новое строительство жилых домов, и лицами, осуществлявшими такое строительство, были: договор купли-продажи жилого помещения, создаваемого в будущем; предварительный договор купли-продажи жилого помещения; договор строительного подряда применительно к конкретным объектам недвижимого имущества; договор о совместной деятельности; договор целевого займа, а также смешанные и не поименованные в законе договоры. В таких сделках стороны тем или иным образом пытались установить взаимные права и обязанности исходя из главной цели: передача денежных средств гражданином иному лицу, обязующему построить объект недвижимости (как правило, жилой дом) и передать гражданину отдельное жилое помещение, либо помещение обслуживающего назначения (машино-место, кладовую и пр.).

Подобного рода договоры не исчерпывали существа возникающих отношений, в целом не соответствовали характеру отношений и действующему законодательству, что создавало основания для признания их ничтожными, притворными, не содержащими согласованных условий о предмете, цене, иных существенных обстоятельствах, а также недействительными по иным основаниям. Наблюдалось повсеместное неисполнение т. н. «застройщиками» обязанности по передаче жилых помещений гражданам. В ряде случаев цель заключения таких «договоров» была изначально противоправной, а действия «застройщиков» — направленными на хищение средств «дольщиков». Тем самым, проявилась проблема неполного исполнения законодательством роли социального регулятора, гаранта интересов и прав граждан. Сквозь призму частного, казалось бы, отношения по строительству объектов жилой недвижимости, обозначился легальный пробел, в той или иной степени снижающий степень социальности государства, современная юридическая парадигма которого разработана, в частности, Е.В. Аристовым [11] Фактор соответствия «принципу социальности» не может не приниматься во внимание при характеристике степени совершенства гражданского законодательства как неотъемлемого элемента правовой системы страны.

Радикальные позитивные сдвиги имели место лишь с принятием в 2004 г. Федерального закона «Об участии в долевом строительстве...» [2], впервые установившим базовые понятия, права и обязанности участников коллективного привлечения средств для строительства, специальные методы обеспечения исполнения обязанности застройщиков, а также разnovидность особого гражданского обязательства — договора участия в долевом строительстве. Особый интерес представляет вопрос о юридических конструкциях гарантий прав участников долевого строительства, основанных на известных гражданскому праву способах обеспечения исполнения обязательств, однако обладающих спецификой.

В разное время в различных редакциях закона, сообразно изменяющимся экономическим условиям и общей динамике законодательства, были закреплены такие конструкции, гарантирующие сохранность инвестированных средств и приобретение гражданами в собственность жилых помещений как: 1) право залога земельного участка, на котором возводится многоквартирный дом или иной объект жилого назначения, 2) страхование гражданской ответственности застройщика, 3) поручительство банка, 4) право на выплату возмещения из компенсационного фонда, 5) плату на финансирование завершения строительства объекта, 6) использование целевого, в т.ч. синдицированного кредита, 7) использование эскроу-счета, 8) специальное закрепление прав и обязанностей в соответствующих ценных бумагах. Все из названных конструкций могут рассматриваться как особого рода финансово-правовые отношения, в широком смысле имеющие характер особых финансовых инструментов, современный объем понятия которых имеет тенденцию к постоянному расширению [14, С. 214]. Не исключено, что по мере развития и усложнения правового режима финансовых инструментов, некоторые из вышеназванных конструкций с их одновременным закреплением ex lege будут помещены в объем собственно легального понятия «финансовый инструмент», на сегодняшний день установленного в ст. 2 Федерального закона «О рынке ценных бумаг» [1].

В числе рассмотренных конструкций, гарантирующих защиту прав инвесторов в сфере участия в долевом строительстве жилья, особое место занимает объект, прямо относящийся к финансовому инструменту с позиций действующего законодательства, имеющий правовую форму и юридическое наименование ценной бумаги: жилищный сертификат. История этого объекта в отечественном праве многогранна. Появившись в самом начале 1990-х гг. на основе Указов Президента РФ и Постановлений Правительства РФ, жилищный сертификат стал уникальным и единственным в своем роде примером использования финансового инструмента для успешного решения общественно значимых задач. Нормативная правовая база для выпуска и обращения жилищных сертификатов многократно изменялась и дополнялась. Особое место занимал вопрос отнесения этого объекта к числу ценных бумаг, поскольку в различных правовых

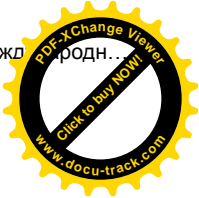
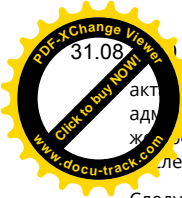
свободной торговли Российской Федерации, Республики Корея, рекомендации на основе анализа существующих моделей национального режима инвестиционных соглашений

11:44 30.05.2020 Международно-правовые проблемы разработки, передачи и использования морских технологий

Welcome



[Консоль](#)
[Profile](#)
[Выйти](#)



акт жилищного сертификата (либо как ценной бумаги, либо как иного объекта прав, либо как административно-юрисдикционного акта, официального документа) определялся различным образом. В то же время правовой режим жилищного сертификата был подробно изучен в научной литературе, в том числе в доктринальных исследованиях ценных бумаг [13].

Следует согласиться с А.В. Габовым, посвятившим ценным бумагам ряд фундаментальных научных работ, в том, что «...к числу конкретных видов ценных бумаг, признаваемых законодательством, относятся следующие документы (совокупности субъективных прав):... жилищный сертификат (с некоторыми оговорками и комментариями)...» [12, С. 153]. Мы склоняемся к мнению о том, что жилищные сертификаты, выпущенные до установления легального понятия ценной бумаги в Гражданском кодексе РФ от 1994 г., следует признавать ценными бумагами ввиду отсутствия специального правового регулирования на момент их выпуска, но если условия выпуска таких документов и закрепленные ими права, прямо не противоречат установленному легальному режиму ценной бумаги.



Сам по себе специальный правовой режим жилищного сертификата как ценной бумаги был ограничен во времени. Так Указом Президента РФ «О выпуске и обращении жилищных сертификатов», эти документы определялись как особый вид облигаций с индексированной номинальной стоимостью, удостоверяющих право их собственника на приобретение квартиры или получения от эмитента номинальной стоимости [6]. Впервые в действующем законодательстве правовой режим жилищного сертификата как ценной бумаги был закреплен в 2006 г. в соответствующей редакции Федерального закона «Об участии в долевом строительстве...», будучи конституирован как «облигация особого вида», предоставляющая право на получение владельцами таких ценных бумаг от их эмитента именно жилых помещений, объектов гражданских прав, недвижимого имущества. Впрочем, детально режим жилищного сертификата в законе раскрыт не был, что по нашему мнению и послужило причиной его изъятия из нормативно-правовой базы. С 01 июля 2018 г. жилищный сертификат утратил свою легальную оболочку ценной бумаги, будучи исключен из указания в таком качестве в федеральном законе. В действующей правовой системе сохраняется сходный по своему характеру объект — государственный жилищный сертификат, являющийся именным свидетельством, удостоверяющим право гражданина на получение за счет средств федерального бюджета социальной выплаты (жилищной субсидии, субсидии) для приобретения жилого помещения. Легальная конструкция такого сертификата определяется Постановлениями Правительства РФ «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [10] и «Об утверждении Правил выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов...» [7]. По существу, на сегодня государственный жилищный сертификат является особым рода правоудтверждающим документом административного свойства, закрепляющим обязанности публично-правового субъекта перед гражданами в части исполнения социальной функции государственного жилищного обеспечения в отношении отдельных категорий граждан.

К сожалению, иные юридические конструкции финансово-инструментарного свойства, призванные гарантировать защиту прав инвесторов при долевом строительстве, в полной мере свою эффективность пока не проявили. В ходе многоступенчатой трансформации комплексной нормативно-правовой базы об инвестировании в жилищное строительство, включающей несколько федеральных законов и множество подзаконных актов, ведущая роль в числе гарантийных способов придавалась таким инструментам как страхование гражданской ответственности, поручительство банка (ограниченно), которые трансформировались в компенсационные механизмы. Основной субъект (публично-правовая компания) и элементы функционирования такого механизма (пополнение компенсационного фонда и выплаты из него) закреплены особым 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» [3]. Специальным субъектом, на который возложены функции по реализации обеспечительных механизмов и соответствующих норм закона, выступает Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства», которая для краткости в законодательстве именуется как «Фонд». Однако эффективное действие таких механизмов невозможно в отрыве от иных правовых методов и конструкций, закрепленных гражданским законодательством, а также нормами законов о банкротстве, о страховании, о долевом участии в строительстве.

Так в 2019 г. вступил в силу Федеральный закон «О признании утратившими силу отдельных положений статьи 25 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства...» [4]. Согласно Закону, договор страхования гражданской ответственности застройщика за ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору



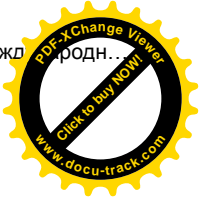
участия в долевом строительстве либо договор поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору досрочно прекращаются со дня вступления в силу Закона. Также со дня вступления в силу Закона, застройщик, исполнение обязательств которого по передаче жилого помещения участнику долевого строительства обеспечивалось досрочно прекращенным договором страхования (договором поручительства), считается исполнившим обязательство по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд. В течение сорока рабочих дней со дня вступления в силу Закона страховщики и банки-поручители были обязаны перечислить на номинальный счет компенсационного фонда основную часть страховой премии по договору страхования (часть платы по договору поручительства) по досрочно прекращенным договорам страхования (поручительства). После проверки правильности произведенного расчета сумм страховой премии и платы по договору поручительства, такие денежные средства должны быть перечислены с номинального счета на счет компенсационного фонда.



Закон определил обязанность Фонда осуществлять уведомление граждан — участников долевого строительства об изменении способа обеспечения исполнения обязательств застройщика и о защите их прав в порядке, предусмотренном нормами Федерального закона «Об участии в долевом строительстве...» путем размещения в единой информационной системе жилищного строительства необходимых сведений о застройщике, проблемном объекте недвижимости, о страховщике (банке) по досрочно прекращенным договорам страхования (поручительства). Закон установил также, что порядок выплаты возмещения гражданам по договорам участия в долевом строительстве, которые предусматривают передачу жилых помещений и исполнение обязательств застройщика по которым обеспечивалось досрочно прекращенными договорами страхования (поручительства) осуществляется в особом порядке, установленном специальной нормой, а именно ст. 13 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства...»

На практике сложилась ситуация, при которой многочисленные граждане — участники долевого строительства, перед которыми не были исполнены обязательства застройщиков, ставших должниками в процедурах банкротства, столкнулись с фактической правовой неопределенностью в отношении их права на выплату страхового и (или) компенсационного возмещения. Как правило, обязательства застройщиков перед гражданами-инвесторами были обеспечены договором страхования гражданской ответственности (реже — договором поручительства банка). После просрочки обязательства по предоставлению построенного объекта недвижимости и признания застройщика банкротом, появились установленные законом квалифицирующие основания для признания страхового случая (ответственности поручителя) наступившими. Пострадавшие от неисполнения обязательств граждане-инвесторы невольно разделились на две группы: те кто успел и те, кто не успел обратиться к страховщику или банку с заявлением о выплате до вступления в закон, предвидеть которые заранее было невозможно. Следует заметить, что граждане, чьи заявления поступили к страховщикам и банкам ранее даты вступления в силу ключевых изменений норм Закона, успешно реализовали свое право на получение страховой выплаты либо аксессуарного платежа поручителя. Обязанности зачастую исполнялись страховыми организациями и банками в добровольном порядке, что предоставляло последним право приобретения регрессного требования к застройщику и включение в реестр требований его кредиторов взамен инвестора. При отсутствии добровольного исполнения сложилась устойчивая судебная правоприменительная практика в пользу защиты требований граждан.

Вместе с тем в случаях, когда заявления в адрес страховщиков и банков были сделаны после вступления в силу Закона, договоры страхования ответственности и договоры поручительства следует считать досрочно прекращенными, застройщиков следует считать исполнившими свои обязательства по перечислению средств в компенсационный фонд, что образует право граждан на получение выплаты возмещения в порядке, установленном специальной нормой ст. 13 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства...». Однако подходы законодателя и отражающая их позитивно-правовая среда динамично изменялись на протяжении короткого периода — менее двух лет с момента нормативного закрепления инструмента компенсации. Так на момент прекращения действия договоров страхования и поручительства (июнь 2019 г.) действовали редакции ст. 13 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства...», устанавливающие следующие основные правила. Конкретный порядок выплаты возмещения гражданам — инвесторам по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, определяется Правительством Российской Федерации. Во исполнение этой нормы принято Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил выплаты публично-правовой компанией «Фонд защиты прав



«Гражданский кодекс Российской Федерации — участников долевого строительства» возмещения гражданам — участникам строительства...»

Дата осуществляется при условии, что застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство и застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд по таким договорам, до даты завершения процедуры конкурсного производства. Также иными взаимосвязанными нормами ст. 13 Закона определены особенности выплаты возмещения, которые могут иметь место в реальной жизни, а также устанавливается порядок расчета размера возмещения, указывающий на конкретно-регуляторный, финансово-инструментарный характер рассматриваемой правовой конструкции. Так нормы Закона предписывают, а нормы подзаконных актов конкретизируют многофакторный алгоритм расчета размера возмещения, признавая его равным размеру стоимости помещения-объекта инвестиций (как произведение общей площади жилого помещения в многоквартирном доме, подлежащего передаче участнику долевого строительства, но не более ста двадцати квадратных метров, и рыночной стоимости одного квадратного метра равнозначного жилого помещения на первичном рынке на момент выплаты данного возмещения, но не менее уплаченной цены такого договора участия в долевом строительстве). Рыночная стоимость определяется в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного Фондом.

В целях достижения баланса интересов публичных и частных сторон правоотношений, Закон в той же ст. 13 вполне справедливо установил правило, согласно которому к Фонду, осуществившему выплату возмещения, переходит право требования по договору, предусматривающему передачу жилого помещения (машино-места, нежилого помещения), которое участник строительства имел к застройщику. Таким образом, частные инвесторы, которые сделали заявления страховщикам и банкам-поручителям, а после июня 2019 г. — самому Фонду, в период действия прежних редакций Закона, имеют право на выплату возмещения при одновременном соблюдении предусмотренных законодательно условий, а именно:

- застройщиком была уплачена страховая премия страховщику или заключен договор поручительства с банком;
- договор страхования гражданской ответственности застройщика или договор поручительства с банком были прекращены досрочно с силу закона;
- застройщик считается уплатившим взнос в компенсационный фонд;
- застройщик признан банкротом и в его отношении открыто конкурсное производство;
- решение о финансировании, предусмотренное в ст. 13.1 Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства...», принято не было и и никакие требования (имущество) не были переданы инвестору в составе имущества и обязательств застройщика (согласно нормам ст. 201.15-2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»).

В июле 2020 г. вступила в действие новая редакция Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства...», существенно изменившая порядок выплаты возмещения, установив в качестве главного элемента финансового компенсационного инструмента иное обстоятельство, а именно волю публично-правового субъекта Фонда в отношении либо принятия решения о завершении строительства, либо выплаты возмещения. Тем самым инструмент финансовой компенсации разделился на два: а) собственно денежное возмещение в размере стоимости объекта недвижимости, б) финансирование (в установленном порядке, включая региональное бюджетное софинансирование) работ по завершению строительства всего многоквартирного дома, с передачей инвестору отдельного помещения согласно договору долевого участия. В правоприменительной практике наблюдается ситуация, при которой Фонд в процедурном порядке отказывает гражданам в компенсационных выплатах на основе вышеназванных норм законодательства, ссылаясь на собственную трактовку и отдавая приоритет инструменту завершения строительства перед инструментом прямой денежной компенсации. Устойчивая судебная практика по спорам подобного рода пока не сформировалась.

В пользу приоритета применения инструмента прямой денежной компенсации свидетельствует ряд обстоятельств. В их числе тот факт, что нормы редакции Закона от июля 2020 г. не распространяются на рассматриваемые правоотношения в случае, если о выплате возмещения инвесторами было заявлено в период действия прежних редакций Закона. В силу ст. 4 Гражданского кодекса РФ, соответствующие нормы закона не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Базовая норма о действии гражданского законодательства во времени императивно гласит, что действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом. В рассмотренном примере указаний относительно обратной силы закон не содержит. Кроме того, вышеназванное Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил выплаты ... возмещения гражданам — участникам строительства...» содержит ряд специальных конкретизирующих норм. В частности, в качестве основания для выплаты указано заявление гражданина, субъектом выплаты определена непосредственно публично-правовая компания (Фонд). Установлен пресекательный шестимесячный срок для принятия Фондом решения о выплате возмещения со дня принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и открытии конкурсного производства. Установлен закрытый перечень документов, предоставляемых гражданином при обращении о выплате (заявление о выплате, удостоверяющий личность документ, выписка из реестра требований кредиторов). Установлен и срок выплаты возмещения: десять рабочих дней со дня представления гражданином необходимых документов. В аспекте принципа единства правового пространства можно заметить, что отказ в выплате возмещения, фактически возникшего из ранее заключенного договора обязательного страхования гражданской ответственности застройщика (на основе прямого указания Федерального закона «Об участии в долевом строительстве...») не соответствует и нормам гражданского законодательства о страховании, в т.ч. ст. 927, 932, 935-937 Гражданского кодекса РФ.

Сказанное выше позволяет сделать некоторые выводы. Прежде всего заметим, что в современной правовой доктрине пока не получила должного развития концепция финансового инструмента социального значения, и в этом усматривается одно из перспективных направлений дальнейших исследований на стыке социально-правовой, гражданско-правовой, финансово-правовой отраслей. Проанализированные юридические конструкции механизмов гарантий прав и защиты интересов частных инвесторов в сфере жилищного строительства служат удачным примером общей тенденции расширения границ понятия финансового инструмента как такового, позволяют вести речь о категории «финансового инструмента в широком смысле», охватывающей не только легально закрепленные на сегодня конструкции. Перманентно отражаемые в позитивном праве и обусловленные объективными реалиями методы гарантий, компенсаций, обеспечительных мер в сфере жилищного строительства формируют понимание необходимости и объективности существования финансово-правовых инструментов особого

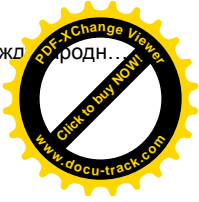
род все более проявляющих свою общественную значимость и направленных на укрепление традиционных для России принципов социально ориентированного государства.



Наряду с этим наблюдаются трудности в правоприменении, пробелы и противоречия в нормативной базе, что актуализирует задачу дальнейших научных и юридико-практических разработок. Видятся основания для возврата к идее особого финансового инструмента (ценной бумаги), который закреплял бы права граждан на получение в собственность объектов вновь создаваемой недвижимости жилого назначения, по принципу жилищного сертификата. Такой инструмент может быть непосредственно восстановлен путем прямого указания в законе, как это было ранее (такой прием мы именуем легальной реновацией), но также этот объект прав, который мы лишь условно именуем жилищным сертификатом, может предстать и в обновленной конструкции. В том числе его не обязательно относить к ценным бумагам, он может иметь характер бездокументарного (информационно закрепленного, по образцу электронной закладной) объекта. Также этот инструмент может быть и объектом цифровых прав, одновременно закрепляющим права инвестора и компенсационные, обеспечительные гарантии исполнения требований к застройщикам, банкам, публично-правовым образованиям (Фонду) в случае финансовой несостоятельности застройщика. В свою очередь, сказанное подтверждается динамичным развитием института цифровых прав и цифровых финансовых активов, которые мы также рассматриваем как вариацию универсальной идеи о финансовом инструменте.

Библиографический список.

- О рынке ценных бумаг: Федер. закон Рос. Федерации от 04.1996 N 39-ФЗ // Рос. Газета. 1996. 25 апр.
- Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон Рос. Федерации от 12.2004 N 214-ФЗ // Рос. Газета. 2004. 31 дек.
- 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: Федер. закон Рос. Федерации от 07.2017 N 218-ФЗ // Рос. Газета. 2017. 02 авг.
- О признании утратившими силу отдельных положений статьи 25 Федерального закона «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» и внесении изменения в статью 62 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»: Федер. закон Рос. Федерации от 27.06.2019 N 153-ФЗ // Рос. Газета. 2019. 01 июля.
- Стенограмма выступления Президента Российской Федерации В.В. Путина на X Съезде Федерации независимых профсоюзов России. // URL: <https://info24.ru/news/vse-vokrug-cheloveka-putin-nazval-grazhdan-osnovnoj-cennostju-rossii.html> (дата обращения: 08.08.2020).
- Указ Президента РФ от 10.06.1994 N 1182 «О выпуске и обращении жилищных сертификатов» // Рос. Газета. 15 июня.
- Постановление Правительства РФ от 21.03.2006 N 153 «Об утверждении Правил выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов в рамках реализации ведомственной целевой программы «Оказание государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» // Собр. законодательства РФ. 2006. N 13, ст. 1405.
- Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 N 1050 «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» // Собр. законодательства РФ. 2011. N 5, ст. 739.
- Постановление Правительства РФ от 07.10.2017 N 1233 «Об утверждении Правил выплаты публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» возмещения



ажданам — участникам строительства по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений» // Собр. законодательства РФ. 2017. N 42, ст. 6171.

10. Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 N 1710 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» // Собр. законодательства РФ. 2018. N 3, ст. 546.
11. Аристов, Е.В. Правовая парадигма социальности государства : монография / Е.В. Аристов ; Пермский государственный гуманитарно — педагогический университет. – Москва : Юнити-Дана : Закон и право, 2016. – 368 с.
12. Габов, А.В. Проблемы гражданско-правового регулирования отношений на рынке ценных бумаг. Дисс. ... д-ра юрид. наук. М. 2010. – 465 с.
13. Марченко Т.В. Жилищный сертификат как ценная бумага. Дисс... канд. юрид. наук. М. 2011. –174 с.
14. Чикулаев Р.В. Развитие категории «финансовый инструмент» в праве и законодательстве России // Восьмой пермский конгресс ученых-юристов: сб. науч. ст. / отв. ред. В. Г. Голубцов; О. А. Кузнецова; Перм. гос. нац. исслед. ун-т. – Пермь, 2017. – 318 с..

Информация об авторе:

Чикулаев Роман Владимирович, кандидат юридических наук, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры организации аграрного производства, ФГБОУ ВО Пермский государственный аграрно-технологический университет имени академика Д. Н. Прянишникова, доцент кафедры предпринимательского права, гражданского и арбитражного процесса ФГБОУ ВО «Пермский государственный национальный исследовательский университет».

Information about the author:

Roman V. Chikulaev, Ph.D. of Economic Sciences, Ph.D. of Juridical Sciences, Assoc. Prof., Associate Professor at the Department of Agricultural production organization of the Perm State Agro-Technological University named after Academician D.N. Pryanishnikov, Associate Professor at the Department of Business Law, Civil and Arbitrage procedure of the Perm State National Research University.

Добавить комментарий

[Вы вошли как ROMAN. Выйти?](#)

Комментарий

О ЖУРНАЛЕ РЕДАКЦИОННАЯ КОЛЛЕГИЯ НОВОСТИ СТАТЬИ АНАЛИТИКА ОТЗЫВЫ КОНТАКТЫ
ВЫХОД

Свидетельство о регистрации средства массовой информации:
Эл № ФС 77-55590 от 07 октября 2013 года.
При использовании материалов прямая ссылка на сайт <http://inter-legal.ru> обязательна.
© 2016 Международный правовой курьер. Все права защищены.
Возрастная категория сайта 16+

