



Столыпинский

Вестник

Научная статья

Original article

УДК 316

**О РЕАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ ГРАЖДАН,
ПОСТРАДАВШИХ ОТ НЕДОБРОСОВЕСТНЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ
ЖИЛЬЯ, В РЕСПУБЛИКЕ САХА (ЯКУТИЯ)**

**ON THE IMPLEMENTATION OF STATE SUPPORT FOR CITIZENS, VICTIMS
OF UNSCRUPULOUS HOUSING DEVELOPERS, IN THE REPUBLIC OF
SAKHA (YAKUTIA)**

Федорова Екатерина Спартаковна, магистрант кафедры социологии и управления персоналом Финансово-экономического института, ФГАОУ ВО «Северо-Восточный Федеральный университет имени М.К. Аммосова», (677007, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Кулаковского, д. 42), тел. 7 (4112) 35-20-90, es_fedorova@mail.ru

Fedorova Ekaterina Spartakovna, master student of the department of sociology and personnel management Financial and Economic Institute, North-Eastern Federal University named after M.K. Ammosova, 677007, Republic of Sakha (Yakutia), Yakutsk, Kulakovsky str., 42), tel. 7 (4112) 35-20-90, es_fedorova@mail.ru

Аннотация. В статье приводится процесс решения проблем обманутых дольщиков в Республике Саха (Якутия) путем оказания мер государственной поддержки, приведены конкретные показатели состояния в данной сфере за период с 2018 по 2022 годы. Для изучения опыта реализации государственной

поддержки обманутых дольщиков в республике автором проведен анализ сайтов Министерства строительства Республики Саха (Якутия), унитарной некоммерческой организации «Фонд Республики Саха (Якутия) по защите прав граждан – участников долевого строительства», Уполномоченного по правам человека в Республике Саха (Якутия), Государственного Собрания (ИЛ ТУМЭН) Республики Саха (Якутия). Установлены основные направления для оказания государственной поддержки, а также категории граждан, чьи права на данные момент не восстановлены в силу определенных причин.

Abstract. The article provides a process for solving the problems of deceived equity holders in the Republic of Sakha (Yakutia) by providing state support measures, and provides specific indicators of the state in this area for the period from 2018 to 2022. To study the experience of implementing state support for deceived equity holders in the republic, the author analyzed the websites of the Ministry of Construction of the Republic of Sakha (Yakutia), the unitary non-profit organization "Foundation of the Republic of Sakha (Yakutia) for the protection of the rights of citizens - participants in shared construction", the Commissioner for Human Rights in the Republic of Sakha (Yakutia), the State Assembly (IL TUMEN) of the Republic of Sakha (Yakutia). The main directions for the provision of state support, as well as the categories of citizens whose rights have not been restored at the moment for certain reasons, have been established.

Ключевые слова: Республика Саха (Якутия), обманутые дольщики, пострадавший участник строительства, Единый реестр проблемных объектов, договор участия в строительстве, самовольное строительство, застройщик, банкротство, кооператив.

Keywords: the Republic of Sakha (Yakutia), deceived equity holders, injured construction participant, Unified Register of Problem Objects, contract for participation in construction, unauthorized construction, developer, bankruptcy.

По информации, размещенной на официальном сайте Президента России, Президентом Российской Федерации В.В. Путиным на совещании с членами

Правительства Российской Федерации от 04 июня 2019 года было дано поручение «...чтобы в ближайшее время, в ближайшие несколько лет, пару лет, избавиться от такого позорного словосочетания и явления, как обманутый дольщик» [16].

Решение вопросов обманутых дольщиков всегда было приоритетной задачей для республики. Особенно активно и результативно продвинулись в этом направлении с начала деятельности публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (далее – ППК «ФРТ»).

В целях изучения процесса решения проблем обманутых дольщиков в республике автором проведен анализ сайтов Министерства строительства Республики Саха (Якутия), унитарной некоммерческой организации «Фонд Республики Саха (Якутия) по защите прав граждан – участников долевого строительства», Уполномоченного по правам человека в Республике Саха (Якутия), Государственного Собрания (ИЛ ТУМЭН) Республики Саха (Якутия).

В настоящее время государственная поддержка пострадавших участников строительства осуществляется по следующим направлениям:

- осуществление за счет средств государственного бюджета Республики Саха (Якутия) денежной выплаты пострадавшим участникам строительства;
- оказание содействия застройщикам, взявшим на себя обязательства по удовлетворению требований пострадавших участников строительства;
- предоставление жилищно-строительным кооперативам, созданным пострадавшими участниками строительства, включенными в реестр, субсидий за счет средств государственного бюджета Республики Саха (Якутия) на покрытие части расходов, связанных с завершением строительства проблемного объекта;
- применение механизмов, предусмотренных Федеральным законом № 218-ФЗ (финансирование мероприятий по завершению строительства проблемного объекта, выплата возмещения гражданам – участникам долевого строительства) [8].

Республика одной из первых вошла в программу ППК «ФРТ». С ноября 2019 года в республике функционирует унитарная некоммерческая организация «Фонд Республики Саха (Якутия) по защите прав граждан – участников долевого строительства» (далее – республиканский фонд), созданная в целях урегулирования обязательств застройщиков, признанных банкротами, в соответствии со ст. 21.1 Федерального закона № 214-ФЗ [5].

За период с 2018 по 2022 годы из Единого реестра проблемных объектов на сегодняшний день исключен 21 объект, восстановлены права 1611 обманутых дольщиков. За указанный период количество проблемных объектов снизилось с 14 до 5, введены в эксплуатацию 15 проблемных объектов, 1183 обманутых дольщиков получили квартиры, денежные компенсации получили 428 дольщиков по 6 объектам [9].

В рамках региональных мер поддержки граждан, пострадавших от недобросовестных действий застройщиков по «двойным продажам», получили компенсации из республиканского бюджета 86 граждан на общую сумму 105,8 млн. руб. по объектам ЖСПК «Стерх», ООО «Теплосервис», ООО «Сырдык», строительство которых осуществлялось на основании разрешения на строительство, и введенным в эксплуатацию в установленном порядке [8].

На 29.11.2022 по Республике Саха (Якутия) в Единый реестр проблемных объектов включено 5 объектов 2-х застройщиков:

- по 4-м объектам ведется работа по реализации решения ППК «ФРТ» о завершении строительства (ООО «Монолит Строй», ООО СПФ «Черов и К» (блоки Г-1, Г-2), РОФ ПИП «ИИТИИ» в с. Чурапча). В целях завершения строительства объекты переданы республиканскому фонду, на сегодня на объектах ведутся строительно-монтажные работы. Плановые сроки завершения строительства объектов в 2022 – 2023 годах;

- по объекту нежилого назначения «Гараж со спортивной детской площадкой по ул. Пояркова в 72 кв. г. Якутска» застройщика ООО «Ессо-стиль» механизм восстановления прав отсутствует в связи заключением договоров на нежилое помещение площадью свыше 7 кв.м. [10].

Между тем, нерешенным остается вопрос о восстановлении прав граждан, вложивших денежные средства в строительство жилья, следующих категорий:

- дольщиков, включенных в реестр денежных требований застройщиков – банкротов (например, ООО «Северная строительная компания»). В данной ситуации необходима выработка механизма предоставления мер государственной поддержки гражданам, чьи денежные требования по результатам окончания конкурсного производства в отношении застройщика – банкрота не удовлетворены из-за недостаточности имущества ликвидируемого юридического лица [15];

- вложивших денежные средства в самовольное строительство при отсутствии у застройщика прав на земельный участок, полученного в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке разрешения на строительство [6];

- членов жилищных потребительских, накопительных, ипотечных кооперативов. Сложности в защите прав указанной категории лиц обуславливаются обстоятельством, в соответствии с которым правоотношения участников жилищного строительства в данных случаях регулируются не федеральным законодательством о долевом участии в строительстве, а специальными федеральными законами, регулирующими правоотношения участников соответствующих потребительских кооперативов [14].

До настоящего времени проблема восстановления прав пострадавших граждан – членов кооперативов, «самовольщиков» продолжает оставаться актуальной и требует комплексного и системного подхода для ее решения со стороны всех заинтересованных органов государственной власти.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 N 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994 – 5 декабря. – С. 222;

2. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ // Парламентская газета. – 2005. - N 5-6. – С. 2;
3. О несостоятельности (банкротстве): Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ // Парламентская газета. – 2002. - № 209-210. – С. 201.1;
4. О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших в результате неисполнения застройщиками своих обязательств: закон Респ.Саха (Якутия) от 29.03.2012 г. 1046-3 N 993-IV: принят Гос. Собранием (Ил Тумэн) Респ. Саха (Якутия) 29 марта 2012 г. // Якутские ведомости. - 2012. – № 35. – С. 2;
5. О создании унитарной некоммерческой организации «Фонд Республики Саха (Якутия) по защите прав граждан - участников долевого строительства»: постановление Правительства Республики Саха (Якутия) от 11.10.2019 № 299 // Якутские ведомости. – 2019. - № 38;
6. Об утверждении положения об организации работы по выявлению и пресечению самовольного строительства на территории городского округа «город Якутск»: постановление Окружной администрации города Якутска от 25.10.2016 г. № 302п;
7. Отчет об исполнении основного мероприятия 3.5 «Государственная поддержка граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков жилья» за 2019 год – Режим доступа: <https://regfond14.ru/dokumenty.html>;
8. Отчет об исполнении основного мероприятия 3.5 «Государственная поддержка граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков жилья» за 2020 год – Режим доступа: <https://regfond14.ru/dokumenty.html>;
9. Отчет об исполнении основного мероприятия 3.5 «Государственная поддержка граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков жилья» за 2021 год – Режим доступа: <https://regfond14.ru/dokumenty.html>;

10. Информация об исполнении основного мероприятия 3.5 «Государственная поддержка граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков жилья» в 2022 году – Режим доступа: <https://regfond14.ru/dokumenty.html>;
11. Пояснительная записка по исполнению государственной программы Республики Саха (Якутия) «Обеспечение качественным жильем и повышение качества жилищно-коммунальных услуг на 2020-2024 годы» в части подпрограмм и мероприятий курируемых Министерством строительства Республики Саха (Якутия) за 2018 год – Режим доступа: <https://minstroy.sakha.gov.ru/deyat/informatsionnye-i-analiticheskie-materialy/realizatsija-gosudarstvennyh-programm-rsja>;
12. Пояснительная записка по исполнению государственной программы Республики Саха (Якутия) «Обеспечение качественным жильем и повышение качества жилищно-коммунальных услуг на 2020-2024 годы» в части подпрограмм и мероприятий курируемых Министерством строительства Республики Саха (Якутия) за 2019 год – Режим доступа: <https://minstroy.sakha.gov.ru/deyat/informatsionnye-i-analiticheskie-materialy/realizatsija-gosudarstvennyh-programm-rsja>;
13. Пояснительная записка по исполнению государственной программы Республики Саха (Якутия) «Обеспечение качественным жильем и повышение качества жилищно-коммунальных услуг на 2020-2024 годы» в части подпрограмм и мероприятий курируемых Министерством строительства Республики Саха (Якутия) за 2020 год – Режим доступа: <https://minstroy.sakha.gov.ru/deyat/informatsionnye-i-analiticheskie-materialy/realizatsija-gosudarstvennyh-programm-rsja>;
14. Пояснительная записка по исполнению государственной программы Республики Саха (Якутия) «Обеспечение качественным жильем и повышение качества жилищно-коммунальных услуг на 2020-2024 годы» в части подпрограмм и мероприятий курируемых Министерством строительства Республики Саха (Якутия) за 2021 год – Режим доступа:

<https://minstroy.sakha.gov.ru/deyat/informatsionnye-i-analiticheskie-materialy/realizatsija-gosudarstvennyh-programm-rsja>;

15. Итоговые документы Парламентских публичных слушаний и круглых столов, проведенных Государственным Собранием (ИЛ ТУМЭН Республики Саха (Якутия) в период осенней сессии 2020 года – Режим доступа: <https://www.iltumen.ru/opendata>;
16. Электронный ресурс: <http://www.kremlin.Ru/events/president/news/60661>;
17. Nevins F. How to Get Funding for a Low–Income Housing Development [Electronic resource] / F. Nevins // Marks Thom-as. — 2015. — Режим доступа: <http://marks-thomas.com/2015/05/how-to-get-funding-for-a-low-income-housing-development/>.

References

1. The Civil Code of the Russian Federation (Part One): Federal Law of November 30, 1994 N 51-FZ // Collection of Legislation of the Russian Federation. - 1994 - December 5. - S. 222;
2. On participation in shared construction of apartment buildings and other real estate objects and on amendments to some legislative acts of the Russian Federation: Federal Law of December 30, 2004 No. 214-FZ // Parliamentary newspaper. - 2005. - N 5-6. – S. 2;
3. On insolvency (bankruptcy): Federal Law of October 26, 2002 No. 127-FZ // Parliamentary newspaper. - 2002. - No. 209-210. – S. 201.1;
4. On measures of state support for citizens affected by the failure of developers to fulfill their obligations: law of the Republic of Sakha (Yakutia) dated March 29, 2012 1046-Z N 993-IV: adopted by the State. Assembly (Il Tumen) Rep. Sakha (Yakutia) March 29, 2012 // Yakutskiye Vedomosti. - 2012. - No. 35. - P. 2;
5. On the creation of a unitary non-profit organization "Fund of the Republic of Sakha (Yakutia) for the protection of the rights of citizens - participants in shared construction": Decree of the Government of the Republic of Sakha (Yakutia) dated October 11, 2019 No. 299 // Yakutskie Vedomosti. - 2019. - No. 38;

6. On approval of the regulation on the organization of work to identify and suppress unauthorized construction on the territory of the urban district "city of Yakutsk": Resolution of the District Administration of the city of Yakutsk dated October 25, 2016 No. 302p;
7. Report on the implementation of the main event 3.5 "State support for citizens affected by unscrupulous housing developers" for 2019 - Access mode: <https://regfond14.ru/dokumenty.html>;
8. Report on the implementation of the main event 3.5 "State support for citizens affected by unscrupulous housing developers" for 2020 - Access mode: <https://regfond14.ru/dokumenty.html>;
9. Report on the implementation of the main event 3.5 "State support for citizens affected by unscrupulous housing developers" for 2021 - Access mode: <https://regfond14.ru/dokumenty.html>;
10. Information on the implementation of the main event 3.5 "State support for citizens affected by unscrupulous housing developers" in 2022 - Access mode: <https://regfond14.ru/dokumenty.html>;
11. Explanatory note on the implementation of the state program of the Republic of Sakha (Yakutia) "Providing high-quality housing and improving the quality of housing and communal services for 2020-2024" in terms of subprograms and activities supervised by the Ministry of Construction of the Republic of Sakha (Yakutia) for 2018 - Access mode: <https://minstroy.sakha.gov.ru/deyat/informatsionnye-i-analiticheskie-materialy/realizatsija-gosudarstvennyh-programm-rsja>;
12. Explanatory note on the implementation of the state program of the Republic of Sakha (Yakutia) "Providing high-quality housing and improving the quality of housing and communal services for 2020-2024" in terms of subprograms and activities supervised by the Ministry of Construction of the Republic of Sakha (Yakutia) for 2019 - Access mode: <https://minstroy.sakha.gov.ru/deyat/informatsionnye-i-analiticheskie-materialy/realizatsija-gosudarstvennyh-programm-rsja>;

13. Explanatory note on the implementation of the state program of the Republic of Sakha (Yakutia) "Providing high-quality housing and improving the quality of housing and communal services for 2020-2024" in terms of subprograms and activities supervised by the Ministry of Construction of the Republic of Sakha (Yakutia) for 2020 - Access mode: <https://minstroy.sakha.gov.ru/deyat/informatsionnye-i-analiticheskie-materialy/realizatsija-gosudarstvennyh-programm-rsja>;
14. Explanatory note on the implementation of the state program of the Republic of Sakha (Yakutia) "Providing quality housing and improving the quality of housing and communal services for 2020-2024" in terms of subprograms and activities supervised by the Ministry of Construction of the Republic of Sakha (Yakutia) for 2021 - Access mode: <https://minstroy.sakha.gov.ru/deyat/informatsionnye-i-analiticheskie-materialy/realizatsija-gosudarstvennyh-programm-rsja>;
15. Final documents of the Parliamentary public hearings and round tables held by the State Assembly (IL TUMEN of the Republic of Sakha (Yakutia) during the autumn session of 2020 - Access mode: <https://www.iltumen.ru/opendata>;
16. Electronic resource: <http://www.kremlin.Ru/events/president/news/60661>;
17. Nevins F. How to Get Funding for a Low-Income Housing Development [Electronic resource] / F. Nevins // Marks Thomas. — 2015. — Режим доступа: <http://marks-thomas.com/2015/05/how-to-get-funding-for-a-low-income-housing-development/>.

© Федорова Е.С., 2022 Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №1/2023.

Для цитирования: Федорова Е.С. О РЕАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ ГРАЖДАН, ПОСТРАДАВШИХ ОТ НЕДОБРОСОВЕСТНЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ ЖИЛЬЯ, В РЕСПУБЛИКЕ САХА (ЯКУТИЯ)// Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №1/2023.