

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту закона Республики Крым
"О внесении изменений в Закон Республики Крым
"О поддержке пострадавших граждан – участников строительства объектов
капитального строительства на территории Республики Крым,
предназначенных для проживания"

1. Цели и задачи законопроекта

Проект закона Республики Крым "О внесении изменений в Закон Республики Крым "О поддержке пострадавших граждан – участников строительства объектов капитального строительства на территории Республики Крым, предназначенных для проживания" (далее – законопроект) разработан с целью устранения недостатков нормативно-правового регулирования Закона Республики Крым от 26 августа 2020 года № 105-ЗРК "О поддержке пострадавших граждан – участников строительства объектов капитального строительства на территории Республики Крым, предназначенных для проживания" (далее – Закон РК № 105-ЗРК).

2. Концепция предлагаемого законопроекта

Данный законопроект направлен на уточнение, предусмотренного пунктом 1 части 4 статьи 3 Закона РК № 105-ЗРК понятия "решение суда", как обязательного условия, необходимого для включения граждан в реестр пострадавших участников строительства, с учетом особенностей получения судебных актов согласно действующему законодательству Российской Федерации.

3. Обоснование необходимости принятия законопроекта

В рамках реализации Закона РК № 105-ЗРК установлено, что текущая редакция закона не охватывает ряд следующих ситуаций, ограничивает граждан в выборе способа защиты нарушенных прав, а в некоторых случаях полностью исключает возможность реализации Закона РК № 105-ЗРК.

Так, по некоторым объектам, расположенным на территории Республики Крым, денежные средства граждан-участников строительства привлекались застройщиками таких объектов путем создания жилищно-строительных (жилищных) кооперативов, правоотношения оформлялись путем заключения договоров паенакопления, либо путем переоформления уже заключенных предварительных договоров купли-продажи в договоры паенакопления.

При этом действующим законодательством Российской Федерации закреплены следующие механизмы защиты прав членов жилищно-строительных кооперативов:

1) положения статьи 13.3 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ "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" (далее

– ФЗ № 218) предусматривают финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, переданных кооперативам, и особенности выплаты возмещения гражданам - членам кооператива. При этом в указанной статье речь идет о жилищно-строительных кооперативах, созданных участниками строительства в рамках статьи 201.10 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (применение указанной нормы к выявленным проблемным правоотношениям в Республике Крым невозможно, так как кооперативы не создавались в рамках процедуры банкротства);

2) кроме того, ФЗ № 218 предусматривает возможность осуществления мер поддержки ко всем лицам, имеющим требование о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений (в том числе к членам жилищно-строительных кооперативов), однако нарушение застройщиком требований действующего законодательства Российской Федерации (в части отсутствия права собственности или иного имущественного права на земельный участок и разрешения на строительство) неизбежно приведет к принятию решений о нецелесообразности финансирования мероприятий по завершению строительства или выплате возмещения.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1 Закона РК № 105-ЗРК данный закон не распространяет свое действие на правоотношения, регулируемые Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Учитывая, что правоотношения между членами кооперативов (пайщиками) и кооперативами регулируются ЖК РФ, на граждан заключивших договоры паенакопления с кооперативами не распространяется действие Закона РК № 105-ЗРК. В связи с этим такие граждане не могут рассчитывать на предусмотренную меру поддержки в виде выплаты денежной компенсации. В то же время отсутствуют какие-либо механизмы и способы восстановления нарушенных прав таких граждан, предусмотренные иными нормативными правовыми актами, как федерального уровня, так и уровня Республики Крым.

При этом пункт 1 части 1 статьи 2 Закона РК № 105-ЗРК устанавливает, что под действие данного нормативного правового акта подпадают объекты капитального строительства, застройщики которых осуществляли привлечение денежных средств граждан в нарушение требований ЖК РФ.

Следует отметить, что кооперативы – застройщики нереализованных проблемных объектов осуществляли деятельность, связанную с привлечением денежных средств граждан в нарушение следующих положений действующего законодательства Российской Федерации:

- 1) осуществляли строительство без прав на земельные участки и разрешения на строительство в нарушение части 3 статьи 110 ЖК РФ;
- 2) не осуществляли размещение в ГИС ЖКХ (с 25.09.2019 – в ЕИСЖС)

документов и информации, предусмотренных частью 1 статьи 123.1 ЖК РФ.

Таким образом, распространение действия Закона РК № 105-ЗРК на правоотношения между пайщиками и кооперативами – застройщиками нереализованных проблемных объектов позволит устранить препятствия в осуществлении защиты и восстановления нарушенных прав граждан, заключавших договоры паенакопления и будет способствовать достижению цели Закона РК № 105-ЗРК.

В связи с этим требуется внести изменения в пункт 2 статьи 1 Закона РК № 105-ЗРК, исключив из указанной нормы словосочетание "Жилищного кодекса Российской Федерации".

Также, установлено, что 17 июня 2020 года межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по Республике были приняты решения о предстоящем исключении Жилищного кооператива "Вилла Магараж" (ОГРН 1169102082720, ИНН 9103081544), Жилищного кооператива "Мира-2" (ОГРН 1169102083072, ИНН 9103081576) и Жилищного кооператива "Новый Свет" (ОГРН 1169102082731, ИНН 9103081512) (далее – ЖК "Вилла Магараж", ЖК "Мира-2", ЖК "Новый Свет", кооперативы, соответственно) из единого государственного реестра юридических лиц (далее – ЕГРЮЛ), в связи с наличием у кооперативов признаков недействующего юридического лица. Указанные решения были опубликованы в журнале "Вестник государственной регистрации", выпуск № 24.

Указанные кооперативы, являясь застройками нереализованных проблемных объектов, осуществляли деятельность, связанную с привлечением денежных средств граждан в нарушение требований действующего законодательства Российской Федерации.

В установленный законодательством срок со дня опубликования решений о предстоящем исключении кооперативов из ЕГРЮЛ заявлений от кооперативов, кредиторов или иных лиц, чьи права и законные интересы затрагиваются в связи с таким исключением не поступило.

08 октября 2020 года по решению регистрирующего органа в ЕГРЮЛ внесены записи об исключении ЖК "Вилла Магараж", ЖК "Мира-2" и ЖК "Новый Свет" из ЕГРЮЛ как юридического лица, фактически прекратившего свою деятельность (ГРН записей: 2209100336300, 2209100336168, 2209100336311).

Согласно пункту 1 статьи 48 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) юридическим лицом признается организация, которая имеет обособленное имущество, отвечает им по своим обязательствам и может от своего имени приобретать и осуществлять гражданские права и нести гражданские обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

В соответствии с пунктом 3 статьи 49 ГК РФ правоспособность юридического лица возникает с момента внесения в ЕГРЮЛ сведений о его создании и прекращается в момент внесения в указанный реестр сведений о его прекращении.

Из вышеуказанного следует, что подача исковых заявлений с целью

получения, предусмотренных пунктом 1 части 4 статьи 3 Закона РК № 105-ЗРК, решений суда о взыскании денежных средств с застройщика нереализованного проблемного объекта, уплаченных гражданином по договору участия в строительстве, невозможна, поскольку кооперативы ликвидированы и не могут выступать ответчиками в суде.

При этом, действующее законодательство предусматривает несколько способов восстановления в судебном порядке нарушенных прав граждан. Помимо решений суда принятых при рассмотрении исковых заявлений в порядке гражданского судопроизводства, одним из способов восстановления нарушенных прав граждан является подача гражданского иска о возмещении имущественного вреда в рамках уголовного дела в соответствии со статьей 44 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации. Следует учесть, что граждане, претендующие на меру поддержки, предусмотренную Законом РК № 105-ЗРК, признаны потерпевшими в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации в рамках уголовного дела, возбужденного по факту привлечения денежных средств граждан для строительства нереализованного проблемного объекта, в том числе в нарушение требований законодательства Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Однако, текущая редакция Закона РК № 105-ЗРК предусматривает, что для включения в реестр пострадавших участников строительства и получения в последующем денежной компенсации необходимо наличие вступившего в законную силу решения суда, принятого исключительно в порядке гражданского судопроизводства. Таким образом, отнесение решения суда о взыскании имущественного вреда, причиненного преступлением (приговора) к понятию "решение суда", позволит восстановить нарушенные права граждан – участников ликвидированных кооперативов.

Другой неурегулированной ситуацией является получение решения суда в отношении ответчиков, по которым введены процедуры, применяемые в делах о банкротстве.

В соответствии со статьёй 1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее – ФЗ № 127) отношения, связанные с банкротством юридических лиц, граждан и индивидуальных предпринимателей регулируются ФЗ № 127.

В силу статей 63, 81, 201.4 и 213.11 ФЗ № 127 с даты вынесения арбитражным судом определения о введении процедур, применяемых в деле о банкротстве, определения о признании обоснованным заявления о признании гражданина банкротом и введении реструктуризации его долгов требования кредиторов по денежным обязательствам могут быть предъявлены только в арбитражный суд, рассматривающий соответствующее дело о банкротстве, в порядке, установленном ФЗ № 127.

Также указанными нормами закреплено, что исковые заявления, которые предъявлены не в рамках дела о банкротстве и не рассмотрены судом до даты

вынесения арбитражным судом определения о введении процедур, применяемых в деле о банкротстве, определения о признании обоснованным заявления о признании гражданина банкротом и введении реструктуризации его долгов подлежат после этой даты оставлению судом без рассмотрения.

Указанные нормы препятствуют подаче исковых заявлений и получению решений суда о взыскании денежных средств с застройщика нереализованного проблемного объекта, уплаченных гражданином по договору участия в строительстве.

При этом, результатом рассмотрения арбитражным судом требований граждан к застройщику нереализованного проблемного объекта будут являться определения арбитражного суда о признании требований кредиторов, подлежащими удовлетворению за счет должника, в частности о включении в реестр требований кредиторов. Указанный судебный акт не коррелирует с действующей редакцией Закона РК № 105-ЗРК, в связи с чем требуется уточнить понятие "судебное решение", включив в него также вышеуказанные определения.

4. Прогноз последствий принятия законопроекта

Принятие данного законопроекта позволит обеспечить законность и обоснованность принимаемых в соответствии с частью 3 статьи 3 Закона РК № 105-ЗРК решений о включении либо об отказе во включении гражданина в реестр пострадавших участников строительства.

Депутат Государственного Совета
Республики Крым



Д. Макуха