

Оригинальная статья / Original article

УДК 347.736

<https://doi.org/10.21869/2223-1501-2023-13-6-58-68>

Правовая природа компенсационных выплат гражданам – участникам долевого строительства

С. Ж. Соловых¹ ✉

¹ Саратовская государственная юридическая академия
ул. Вольская, д. 1, г. Саратов 410056, Российская Федерация

✉ e-mail: swetlanasolo@yandex.ru

Резюме

Актуальность. Удовлетворение потребности граждан в жилье является конституционной обязанностью государства, и на законодательном уровне реализуется в различных формах, в том числе и путем участия в долевом строительстве. В тех случаях, когда застройщик становится банкротом и не может выполнить свои обязательства перед дольщиками, законодательно предусмотрены различные меры, гарантирующие восстановление имущественных прав. К таким мерам также относится и компенсационный механизм, направленный на обеспечение выплат публично-правовой компанией «Фонд развития территории» денежных средств, в счет возмещения гражданам – участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, включенные в реестр требований участников строительства.

Однако особенность правового статуса Фонда как публично-правовой компании создает у правоприменителя проблемы по определению правовой природы данных компенсационных выплат, что негативно отражается на уровне защищенности прав граждан.

Целью исследования является выявление правовой природы компенсационных выплат, производимых ППК «Фонд развития территории», определение эффективности законодательно установленного компенсационного механизма.

Задачи: определение правового положения Фонда, выявление особенностей процессуально-правового статуса Фонда в делах о несостоятельности (банкротстве) застройщика; анализ юридических фактов, составляющих основания правопреемства между застройщиком-банкротом и Фондом.

Методология. При подготовке исследования автором были применены общенаучные методы, методы анализа и синтеза, системный метод, формально-юридический метод.

Результаты. В процессе исследования определено, что компенсационный механизм и обязательства по выплате денежных средств дольщикам носят гражданско-правовой характер. При определении эффективности компенсационного механизма установлен его низкий уровень, т. к. в полной мере не достигается цель обеспечения защиты прав и законных интересов граждан – участников строительства.

Выводы. Действующий компенсационный механизм не обеспечивает восстановление права на жилище путем участия в долевом строительстве. Факторами, оказывающими негативное влияние, можно назвать существенное изменение социально-экономических условий и низкоэффективные правовые средства, порождающие коллизии и пробелы в правовом регулировании, что негативно сказывается на процессе их реализации.

Ключевые слова: право на жилище; публично-правовая компания; денежные обязательства; гарантии прав дольщиков.

Конфликт интересов: Автор декларирует отсутствие явных и потенциальных конфликтов интересов, связанных с публикацией настоящей статьи.

Для цитирования: Соловых С. Ж. Правовая природа компенсационных выплат гражданам участникам долевого строительства // Известия Юго-Западного государственного университета. Серия: История и право. 2023. Т. 13, № 6. С. 58–68. <https://doi.org/10.21869/2223-1501-2023-13-6-58-68>.

Поступила в редакцию 13.10.2023

Принята к публикации 17.11.2023

Опубликована 25.12.2023

© Соловых С. Ж., 2023

Известия Юго-Западного государственного университета. Серия: История и право / Proceedings of the Southwest State University. Series: History and Law. 2023; 13(6): 58-68

The Legal Nature of Compensation Payments to Citizens Participating in Shared-Equity Construction

Svetlana Z. Solovykh¹ ✉

¹ Saratov State Law Academy
1 Volskaya Str., Saratov 410056, Russian Federation

✉ e-mail: swetlanasolo@yandex.ru

Abstract

Relevance. Meeting the needs of citizens for housing is a constitutional obligation of the State, and at the legislative level it is implemented in various forms, including through participation in shared-equity construction. In cases when a developer becomes bankrupt and cannot fulfill its obligations to shareholders, various measures are provided by law to guarantee the restoration of property rights. Such measures also include a compensation mechanism aimed at ensuring the payment of funds by the Public Law Company "Territorial Development Fund" to compensate citizens participating in construction who have claims for the transfer of residential premises, parking spaces and non-residential premises included in the register of claims of construction participants.

However, the peculiarity of the legal status of the Fund as a public law company creates problems for the law enforcement officer to determine the legal nature of these compensation payments, which negatively affects the level of protection of citizens' rights.

The purpose of the study is to identify the legal nature of compensation payments made by the PPK "Territory Development Fund", to determine the effectiveness of the legally established compensation mechanism.

Objectives: to determine the legal status of the Fund, to identify the peculiarities of the procedural and legal status of the Fund in cases of insolvency (bankruptcy) of the developer, to analyze the legal facts that constitute the grounds for succession between the bankrupt developer and the Fund.

Methodology. In preparing the study, the author applied general scientific methods, methods of analysis and synthesis, a systematic method, a formal legal method.

Results. In the course of the study, it was determined that the compensation mechanism and obligations to pay money to shareholders are of a civil nature. When determining the effectiveness of the compensation mechanism, its low level is established, since the goal of ensuring the protection of the rights and legitimate interests of citizens participating in construction is not fully achieved.

Conclusions. The current compensation mechanism does not ensure the restoration of the right to housing by participating in shared construction. The factors that have a negative impact can be called a significant change in socio-economic conditions and poorly effective legal means that generate collisions and gaps in legal regulation, which negatively affects the process of their implementation.

Keywords: right to housing; public law company; de-tender obligations; guarantees of the rights of shareholders.

Conflict of interest: The Author declare the absence of obvious and potential conflicts of interest related to the publication of this article.

For citation: Solovykh S. Z. The Legal Nature of Compensation Payments to Citizens Participating in Shared-Equity Construction. *Izvestiya Yugo-Zapadnogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Istoriya i pravo = Proceedings of the Southwest State University. Series: History and Law.* 2023; 13(6): 58–68. (In Russ.) <https://doi.org/10.21869/2223-1501-2023-13-6-58-68>

Received 13.10.2023

Accepted 17.11.2023

Published 25.12.2023

Введение

Реализация конституционного права на жилище предполагает наличие системы гарантий, создающих условия для удовлетворения данной потребности

граждан. Участие в долевом строительстве жилья представляет собой один из способов приобретения права собственности на жилое помещение в условиях рыночной экономики. Однако участие в долевом строительстве не только предпо-

лагают удовлетворение потребности в жилье, но и обеспечивает экономические интересы граждан путем сбережения денежных средств, создания имущественной базы в виде жилого помещения для дальнейшего пользования и распоряжения им¹.

Конституционный суд РФ не только указал, что участие в долевом строительстве обеспечивает возможности как реализации права на жилище, так и иные имущественные интересы, которые могут удовлетворять потребности граждан, но и отметил обязанность публичной власти принимать меры защиты таких интересов в случаях неисполнения застройщиком обязательств².

Государственная политика в сфере строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ с прогнозом до 2035 года определяет ряд меро-

приятий, направленных на защиту и восстановление прав участников долевого строительства³.

Одним из субъектов, на который возложена обязанность завершить строительство проблемных объектов и осуществить компенсационные выплаты, является публично-правовая компания «Фонд развития территорий» (далее – Фонд). Данный субъект от имени государства выступает гарантом восстановления прав обманутых граждан – участников долевого строительства, а нормативная регламентация механизма замещения застройщика в банкротных отношениях направлена на снижение имущественных рисков, связанных с приобретением жилища посредством участия в долевом строительстве.

Однако законодательно урегулированный механизм, включающий ряд мер, а именно: обязательное отчисление в компенсационный фонд, созданный на основании Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ⁴; расчеты граждан через счета эскроу, которые застрахованы Агентством по страхованию вкладов на случай банкротства банка; наделение застройщика специальным статусом в банкротных делах⁵ (ст. 201.12-2

¹ По делу о проверке конституционности положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина А. Н. Дубовца: постановление Конституционного Суда РФ от 22 июня 2017 г. № 16-П // Консультант Плюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_218686/ (дата обращения: 15.09.2023).

² По делу о проверке конституционности частей 14 и 17 статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», подпунктов 3 и 3.1 пункта 1 статьи 201.1, пункта 5 статьи 201.10, абзаца второго пункта 2 статьи 201.15, подпункта 1 пункта 8 статьи 201.15-1, пункта 11 статьи 201.15-2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с запросом Верховного Суда Российской Федерации и жалобой гражданки А. Н. Шалимовой: постановление Конституционного Суда РФ от 21 июля 2022 г. № 34-П // Консультант Плюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_422717/ (дата обращения: 15.09.2023).

³ Об утверждении Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 г. с прогнозом до 2035 года: распоряжение Правительства РФ от 31 окт. 2022 г. № 3268-р // Гарант: сайт. URL: <https://www.garant.ru/product/ipo/prime/doc/405560559/> (дата обращения: 15.09.2023).

⁴ О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ: [ред. от 14.07.2022] // Консультант Плюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221171/ (дата обращения: 15.09.2023).

⁵ О несостоятельности (банкротстве): федер. закон от 26 окт. 2002 г. № 127-ФЗ: [ред. от 31.05.2023] // Консультант Плюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/ (дата обращения: 15.09.2023).

Федерального закона от 26.10.2022 г. № 127-ФЗ) создание ППК «Фонд защиты граждан – участников долевого строительства»¹, учредителем которой является Российская Федерация, – полной мере не позволил эффективно обеспечивать права дольщиков.

В исследованиях, посвященных проблемам реализации мер, направленных на восстановление прав дольщиков, отмечается низкая эффективность указанных законодательных мер в процессе их применения [1, с. 34–35; 2, с. 55–56; 3, с. 217].

Так, некоторыми авторами отмечается, что самостоятельность принятия Фондом альтернативного решения о выплате компенсации или завершении строительства объекта лишает участника долевого строительства возможности «каким-то образом на него повлиять» [4, с. 163].

Методология

В процессе исследования на основе аксиологического подхода выявлены противоречия и факторы, которые препятствуют реализации правовых норм в соответствии с теми ценностными ориентирами, которые заложены в правовом регулировании, а именно право граждан на жилище и гарантированное восстановление нарушенных прав дольщиков.

Общенаучные методы анализа и синтеза позволили выявить объем и содержание полномочий Фонда в правоотношениях несостоятельности (банкротства) и определить правовую природу компенсационных выплат.

Метод юридической синергетики позволил структурировать юридические факты, составляющие основание возникновения денежных обязательств перед гражданами-участниками долевого строительства и определить их гражданско-правовой характер.

Результаты и их обсуждение

В подп. 4 ст. 3 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ определены основные направления деятельности Фонда. Данные направления ориентированы на повышение гарантий защиты прав и законных интересов граждан – участников строительства, в том числе участников долевого строительства, членов жилищно-строительных кооперативов.

Законодательно установлено, что для достижения целей деятельности Фонд осуществляет полномочия, предусмотренные подп. 3 п. 2 ст. 2, а именно выплаты за счет имущества Фонда возмещения гражданам – участникам строительства. Обязанность такой выплаты основывается на переводе прав и обязанностей от застройщика-банкрота к Фонду по правилам главы 24 Гражданского кодекса РФ и не является безвозмездной дотацией со стороны государства в виде денежного пособия.

Организационно-правовая форма, в которой действует Фонд, определяется как унитарная некоммерческая организация, которой делегированы публично-правовые полномочия по проведению государственной жилищной политики и закреплены функции по защите прав и законных интересов участников долевого строительства. Как следствие, следует согласиться с мнением ученых, которые утверждают, что достижение целей его деятельности возможно только при участии в имущественных отношениях, а публичные полномочия выступают основой их вступления в гражданский оборот [5, с. 89].

В этом смысле Фонд является носителем гражданской правоспособности, которая является строго целевой (специальной) [6, с. 189–191]. Возможности, которые включены в содержание гражданской правоспособности, позволяют совершать сделки для обеспечения реализации функций и полномочий, которые связаны с защитой прав и законных инте-

¹ Переименована в 2022 г. в публично-правовую компанию «Фонд развития территорий».

ресов граждан – участников строительства; с содействием модернизации жилищно-коммунального хозяйства и обеспечением сокращения непригодного для проживания жилищного фонда; с содействием в обеспечении устойчивого развития территорий и создании комфортных и благоприятных условий проживания граждан, т. е. в социально-полезных целях.

Таким образом, в результате осуществления деятельности Фонд как юридическое лицо становится сосредоточением различных гражданских прав и обязанностей.

Следует согласиться с мнением, что главным элементом в правовом статусе любого юридического лица являются гражданские права, которые «соответствуют целям его деятельности, предусмотренным в учредительных документах, и связанные с этой деятельностью обязанности» [7, с. 90–91].

Гражданская правосубъектность наделяет Фонд не только правами, но и (по общему правилу), определяет совокупность обязанностей, т. е. способностью участвовать в гражданском обороте, а именно отвечать по долгам имуществом, которое находится на праве собственности. Как отмечается некоторыми исследователями, «не обладая каким-либо аналогом самодостаточной ценности человеческой личности, юридическое лицо, лишённое такого предназначения, становится полностью фиктивным и ненужным правопорядку образованием» [8, с. 813].

И в тех случаях, когда Фонд выступает участником гражданского оборота, он является субъектом гражданско-правовой ответственности по обязательствам, носящим гражданско-правовой характер, несмотря на публично-правовую природу самого Фонда и комплексный характер общественных отношений, возникающих при формировании, распределении и использовании имущества Фонда.

В контексте данной работы неисполнение обязанности по выплате возмещения можно и следует рассматривать как недостижение целей деятельности Фонда и, как следствие, его ненужность как элемента в компенсационном механизме. Так как функционирование Фонда при отсутствии гарантий по выплате возмещений прямо указывает на недостаточность принятых государством мер для защиты интересов граждан, что способствует формированию недоверия граждан к реализуемой государственной жилищной политике.

Особое значение имеет деятельность Фонда по реализации полномочий в процедурах банкротства застройщиков. Сложность определения его правового положения в таких отношениях является следствием как его публично-правового статуса, так и самих отношений, складывающихся при проведении процедур банкротства, т. к. сам институт банкротства носит комплексный характер и отношение его только к области частного либо только публичного права достаточно проблематично. По делам о несостоятельности (банкротстве) застройщика Фонд обладает самостоятельным процессуально-правовым статусом, который закреплен в ч. 1 ст. 201.2 Закона об банкротстве.

Его процессуально-правовой статус можно определить как процессуально-правовую модель защиты прав и законных интересов других лиц (п. 2 ст. 53 АПК РФ). Институт участия организаций в защиту прав и законных интересов других лиц в арбитражном процессе является следствием расширения возможности вмешательства в частноправовые отношения иных субъектов, не являющихся участниками таких правоотношений.

Процессуально-правовое положение Фонда характеризуется функциями, которые возложены на него государством, и именно они и определяют его процессуально-правовой статус, наделяя соответствующими процессуальными правами и

обязанностями, в том числе и инициативой на обращение с заявлением о банкротстве застройщика. К таким функциям, которые имманентно присущи ему в процессуальных отношениях, следует отнести:

– публично-правовой характер полномочий, осуществляемых в интересах других лиц и обусловленных целью создания Фонда, а именно выполнение полезных социально-экономических функций, например, урегулирование обязательств застройщика перед участниками строительства по строительству объектов инфраструктуры, а также выплата возмещения гражданам – участникам долевого строительства и т. д.;

– реализация полномочий публично-правового характера, составляющих основу правового положения Фонда, в правоотношения осуществляется путем исполнения обязанности соблюдения основных прав граждан, гарантированных Конституцией РФ, и в соответствии с принципами гражданского законодательства.

Такое понимание правового положения Фонда складывается на основе анализа правоотношений, возникающих при несостоятельности (банкротстве), которые обусловлены их экономическим характером. Суть этих правоотношений определяется тем, что один из участников имущественного оборота не в состоянии по тем или иным причинам рассчитаться по своим долгам, и данное обстоятельство обуславливает рассмотрение предмета конкурсного права через призму имущественно-стоимостных (товарно-денежных).

При употреблении дефиниции «имущество» в его конституционно-правовом смысле подразумеваются вещные права и права-требования, в том числе принадлежащие кредиторам¹. Опреде-

¹ По делу о проверке конституционности отдельных положений пункта 4 статьи 104 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с жалобой ком-

ление института несостоятельности (банкротства) в рамках отрасли частного (гражданского) права возможно не только в силу доктрины и давней традиции, но и потому, что он, прежде всего по сути, является феноменом рыночной экономики, лежит в сфере хозяйственно-предпринимательской деятельности и связан с удовлетворением имущественных интересов и требований кредиторов как субъектов гражданского оборота.

Определяя суть интересов, существующих в рамках отношений несостоятельности, проф. С. А. Карелина утверждает, и с этим трудно не согласиться, что они являются порождением этих отношений, имущественных по своей природе [9, с. 28].

Основы регулирования правил банкротства содержатся в Гражданском кодексе РФ (ст. 25, 65) и развиваются в Федеральном законе «О несостоятельности (банкротстве)». Следовательно, по определению связаны с регулируемым им имущественными отношениями, не основанными на административном или ином властном подчинении одной стороны другой, т. е. не основанными на публичном праве².

Существующие ограничения осуществления прав участников отношений несостоятельности (банкротства), а именно участников-строительства, как отмечает В. Химичев [10, с. 15], являются порождением природы конкурсных от-

пании «Timber Holdings International Limited»: постановление Конституционного Суда РФ от 16 мая 2000 г. № 8-П // Консультант Плюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_27207/ (дата обращения: 15.09.2023).

² По делу о проверке конституционности абзаца восьмого пункта 1 статьи 20 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с жалобой гражданина А. Г. Меженцева: постановление Конституционного Суда РФ от 19 дек. 2005 г. № 12-П // Консультант Плюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_57463/ (дата обращения: 15.09.2023).

ношений, которые должны обеспечивать баланс интересов множества субъектов, в том числе и реализующих как частный, так и публичный интерес. К таким ограничениям относится перевод долга без согласия участника-строительства передать права должника – застройщика Фонду, что в целом соответствует конструкции норм ст. 392.2 ГК РФ.

Как следствие, правовая регламентация институтов гражданского права в законодательстве о несостоятельности (банкротстве) будет содержать специальные нормы, но это не будет изменять сущности и правовой природы норм того или иного института гражданского права. Установление специальной нормы будет обеспечивать баланс «между принципом автономной координации и субординированной, подчинительной деятельностью» [11, с. 31].

В соответствии с общеправовым принципом *lex specialis derogat generali*, определяющим критерий выбора в случае конкуренции общей и специальной норм, регулирующих одни и те же общественные отношения, приоритетом обладает специальная норма. Специальной нормой, которая определяет основание возникновения у Фонда прав застройщика (ч. 3 ст. 201.15-2-2 Закона о банкротстве), указывается на факт выплаты возмещения участникам строительства в качестве встречного представления за передаваемое имущество, т. е. проявляется возмездный и встречный характер. И данное положение находится в системной связи с нормой ст. 201.15-2 Закона о банкротстве, в п. 9 которой определяется, что такая передача есть не что иное, как перемена лиц в обязательствах, которые вытекают из заключенных застройщиком с участниками строительства договоров, согласно которым застройщик выступает должником с последующей передачей приобретателю обязательств по передаточному акту.

Данная норма содержит юридический факт, на основе которого происхо-

дит перемена лиц в обязательстве (ст. 392.2 ГК РФ), и каких-либо ограничений по долгам, которые не могут переходить, данная норма не содержит [12, с. 631], а специальная норма Закона о банкротстве допускает сингулярную перемену лица в обязательстве, причем только с субъектом, который обладает специальной правоспособностью.

В этом смысле сингулярное правопреемство обеспечивает следующие цели [13, с. 8]:

– социальная, т. к. обеспечивает переход имущества и обязательств застройщику Фонду;

– экономическая, т. к. обеспечивается стабильность в сфере строительства жилья, посредством юридического соединения долговых обязательств застройщика с активом имущества.

Д. И. Мейер писал, что во всех случаях, когда на место прежнего участника становится иное лицо, имеет место перемена участника обязательства [14, с. 114].

В дальнейшем в науке гражданского права было сформулировано, что «при наличии установленных юридических фактов происходит прекращение прав и обязанностей у одних лиц и причинно связанное возникновение их у других в том же или ином объеме» [15, с. 173]. Применительно к объему прав и обязанностей, которые переходят к Фонду от застройщика, следует сказать, что законодательство не указывает на какие-либо ограничения либо изменения объема обязанностей. Участник строительства как кредитор в обязательстве вправе получить денежное возмещение, которое явилось результатом трансформации денежных требований после введения конкурса.

Но здесь следует отметить, что перемена лиц в обязательстве, а именно перевод денежного требования с застройщика на Фонд, не оказывает влияние на процессуально-правовой статус Фонда и не влечет процессуального правопреемства, но влечет обязанность по соверше-

нию платежа до окончания конкурсного производства по возникшему у него денежному обязательству.

В тех случаях, когда Фонд принял решение о выплате денежного возмещения, но в наличии существует просрочка его исполнения, специальная правоспособность Фонда не предполагает освобождение от применения к нему мер гражданско-правовой ответственности.

Таким образом, у Фонда перед гражданином-дольщиком возникает два вида денежного обязательства с различными основаниями, а именно денежное обязательство с первоначальным денежным содержанием и с обязанностью платить деньги в виде санкции за неисполнение первоначального обязательства [16, с. 155].

Системность Гражданского кодекса РФ указывает, что нормы об ответственности находятся как в общих положениях (ст. 15 и 16, п. 4 ст. 10), так и в разделах, составляющих отдельные подотрасли гражданского права (корпоративное, вещное право, интеллектуальные права), и распространяются на всех субъектов гражданского права.

Под гражданско-правовой ответственностью понимают «одну из форм государственного принуждения, состоящую во взыскании судом с правонарушителя в пользу потерпевшего имущественных санкций, перелагающих на нарушителя невыгодные имущественные последствия его поведения и направленных на восстановление нарушенной имущественной сферы потерпевшего» [17, с. 34]. Иными словами, это неблагоприятные для должника имущественные последствия несоблюдения им обязательств, дополнительная его обязанность. И эта дополнительная обязанность в виде имущественной санкции, взыскиваемой в пользу участника строительства, должна компенсировать ему неблагоприятные имущественные последствия противоправного поведения обязанной стороны, т. е. Фонда, другими словами, нивелировать негативные последствия в имуществен-

ной сфере лица, чьи права нарушены [18, с. 710–711].

Гражданский кодекс РФ среди основных начал гражданского законодательства предусматривает обеспечение восстановления нарушенных прав (ст. 1) с использованием для этого широкого круга различных способов защиты (ст. 12), которые направлены в числе прочего на поддержание стабильности гражданско-правовых отношений¹. С учетом преследуемой законодателем цели обеспечения баланса интересов участников гражданского оборота подразумевается, что участник строительства, получив уплаченные им денежные средства в качестве возмещения, мог бы реализовать право на жилище, приобретя другое жилое помещение. Невозможность реализации данного права представляет собой причинение вреда, т. е. нарушение (умаление) имущественного, а равно и неимущественного субъективного права [19, с. 447; 20, с. 152]. И в данном случае непризнание за Фондом обязанности в виде имущественной санкции, т. е. непринятие положений о возможности обращения участника строительства с исками о применении ст. 395 ГК РФ, является прямым противоречием тем целям, которые заложены в действующем законодательстве, регулирующем вопросы восстановления прав участников долевого строительства [21, с. 232].

Выводы

Гражданско-правовой режим компенсационных выплат не позволяет в полной мере обеспечить восстановление права на жилище путем участия в долевого строительстве, т. к. в тех случаях, когда существенно изменяются экономические условия (рост рыночных цен на жилье), размер выплат с учетом санкций (ст. 395 ГК РФ) существенно отличается

¹ См., например: определения Конституционного Суда РФ от 23 сентября 2010 г. № 1179-О-О, от 20 февраля 2014 г. № 361-О, от 27 октября 2015 г. № 2412-О, от 28 января 2016 г. № 140-О.

от размера средств, необходимых для повторного вложения в долевое строительство.

В таких условиях нет убедительных политико-правовых резонансов исключать начисление процентов в случае невыплаты в срок возмещения гражданам – участникам строительства за счет имущества Фонда. Такое нарушение может повлечь для кредитора возникновение убытков (например, необходимость изыскать иной источник финансирования), покрытие которых могло быть обеспечено за счет начисления процентов годовых.

С точки же зрения догматики гражданского права нет никаких убедительных оснований не квалифицировать обязательство по выплате за счет имущества Фонда возмещения гражданам – участни-

кам строительства в качестве денежного, а следовательно, отсутствуют формальные основания выводить данную ситуацию из сферы применения ст. 395 ГК РФ, устанавливающей ответственность за неисполнение денежного обязательства.

Проблема компенсационной гражданско-правовой ответственности государства в целом перед гражданином – участником строительства вследствие потерь, возникших в результате как бездействия уполномоченного органа – Фонда, так и в результате его правомерных действий, играет самостоятельную роль в механизме гражданского правового регулирования и должна получить свое дальнейшее развитие, в том числе и путем дифференциации круга лиц, которым нанесен ущерб вследствие участия в долевом строительстве.

Список литературы

1. Борисова Л. В. Счета эскроу как механизм защиты прав участников долевого строительства в условиях банкротства застройщика // Право и экономика. 2020. № 1. С. 33–36.
2. Карелина С. А., Фролов И. В. Банкротство застройщика: теория и практика правоприменения: монография. М.: Юстицинформ, 2018. 240 с.
3. Вахитова Д. Р. Правозащитная деятельность прокуратуры по восстановлению жилищных прав обманутых дольщиков // Актуальные проблемы гражданского права и процесса: сборник научных трудов по итогам работы методологического семинара и юридической клиники «Правовой центр». Вып. 8. Стерлитамак: Башкир. гос. ун-т, Стерлитамакский филиал, 2021. С. 23–27.
4. Миролюбова О. Г., Лисицын А. А. Некоторые проблемы защиты прав граждан – участников долевого строительства при банкротстве застройщика // Демидовский юридический журнал. 2023. Т. 13, № 2. С. 153–165.
5. Зайцева Ю. А. Особенности гражданской правосубъектности публично-правовой компании // Актуальные проблемы российского права. 2023. Т. 18, № 1 (146). С. 86–98.
6. Гражданское право: в 4 т. Т. 1: Общая часть / отв. ред. Е. А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс Клувер, 2008. 720 с.
7. Андреев В. К., Кондратьев В. А. Единство материальных и процессуальных элементов юридического лица // Правосудие. 2021. Т. 3, № 3. С. 83–98.
8. Коновалов А. В. Принципы гражданского права: методологические и практические аспекты исследования: дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2019. 682 с.
9. Карелина С. А. Институт несостоятельности (банкротства) как средство разрешения конфликта интересов участников хозяйственной деятельности в условиях рыночной экономики // Современные проблемы хозяйственного законодательства: материалы I Международной научно-практической конференции / науч. ред. О. А. Ашурков. Донецк: ФЛП Кириенко Е. Г. 2019. С. 27–39.
10. Химичев В. А. Защита прав кредиторов при банкротстве. М.: Волтерс Клувер, 2005. 184 с.
11. Гражданское право: в 4-х т. Т. 1: Общая часть / отв. ред. Е. А. Суханов. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2019. 576 с.
12. Емельянцева В. П. Универсальное правопреемство в гражданском праве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2005. 24 с.

13. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Кн. 1: Общие положения. М.: Статут, 2005. 847 с.
14. Мейер Д. И. Русское гражданское право: в 2-х ч. Ч. 2. М.: Статут, 1997. 455 с.
15. Толстой В. С. Исполнение обязательств. М.: Юрид. лит., 1973. 207 с.
16. Лунц Л. А. Денежное обязательство в гражданском и коллизионном праве капиталистических стран // Деньги и денежные обязательства в гражданском праве. М.: Статут, 1999. 352 с.
17. Тархов В. А. Понятие юридической ответственности // Правоведение. 1977. № 2. С. 33–40.
18. Договорное и обязательственное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 307–453 Гражданского кодекса Российской Федерации / отв. ред. А. Г. Карапетов. М.: М-Логос, 2017. 1120 с.
19. Белов В. А. Гражданское право: Общая часть. М.: Центр ЮрИнфоР, 2002. 637 с.
20. Агарков М. М. Обязательство по советскому гражданскому праву // Избранные труды по гражданскому праву: в 2 т. Т. 1. М.: Центр ЮрИнфоР, 2002. 163 с.
21. Витрук Н. В. Общая теория юридической ответственности. 2-е изд., испр. и доп. М.: Норма, 2012. 432 с.

References

1. Borisova L. V. Scheta eskrou kak mekhanizm zashchity prav uchastnikov dolevogo stroitel'stva v usloviyah bankrotstva zastrojshchika [Escrow accounts as a mechanism for protecting the rights of participants in shared-equity construction in the context of bankruptcy of the developer]. *Pravo i ekonomika = Law and Economics*, 2020, no. 1, pp. 33–36.
2. Karelina S. A., Frolov I. V. Bankrotstvo zastrojshchika: teoriya i praktika pravoprimereniya [Bankruptcy of a developer: theory and practice of law enforcement]. Moscow, Yusticinformat Publ., 2018. 240 p.
3. Vahitova D. R. [Human rights activities of the Prosecutor's Office for the restoration of housing rights of defrauded shareholders]. *Aktual'nye problemy grazhdanskogo prava i processa: sbornik nauchnyh trudov po itogam raboty metodologicheskogo seminar i yuridicheskoy kliniki "Pravovoj centr"* [Actual problems of civil law and process. Collection of scientific papers based on the results of the methodological seminar and the legal clinic "Legal Center"]. Is. 8. Sterlitamak, Sterlitamak Branch of the Bashkir Stat. Univ. Publ., 2021, pp. 23–27.
4. Miroyubova O. G., Lisicyn A. A. Nekotorye problemy zashchity prav grazhdan – uchastnikov dolevogo stroitel'stva pri bankrotstve zastrojshchika [Some problems of protecting the rights of citizens participating in shared-equity construction in case of bankruptcy of a developer]. *Demidovskij yuridicheskij zhurnal = Demidov Law Journal*, 2023, vol. 13, no. 2, pp. 153–165.
5. Zajceva Yu. A. Osobennosti grazhdanskoy pravosub'ektnosti publichno-pravovoj kompanii [Features of the civil legal personality of a public law company]. *Aktual'nye problemy rossijskogo prava = Actual problems of Russian law*, 2023, vol. 18, no. 1 (146), pp. 86–98.
6. *Grazhdanskoe pravo. T. 1. Obshchaya chast'* [Civil law. Vol. I. General part]; ed. by E. A. Suhhanov. 3rd ed. Moscow, Volters Kluver Publ., 2008. 720 p.
7. Andreev V. K., Kondrat'ev V. A. Edinstvo material'nyh i processual'nyh elementov yuridicheskogo lica [The unity of the material and procedural elements of a legal entity]. *Pravosudie = Justice*, 2021, vol. 3, no. 3, pp. 83–98.
8. Konovalov A. V. Principy grazhdanskogo prava: metodologicheskie i prakticheskie aspekty issledovaniya. Diss. dokt. yurid. nauk [Principles of civil law: methodological and practical aspects of the study. Dr. legal sci. diss.]. Moscow, 2019. 682 p.
9. Karelina S. A. [Institute of Insolvency (bankruptcy) as a means of resolving the conflict of interests of participants in economic activity in a market economy]. *Sovremennye problemy hozyajstvennogo zakonodatel'stva. Materialy I Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii* [Modern problems of economic legislation. Materials of the I International Scientific and Practical Conference]; ed. by O. A. Ashurkov. Donetsk, FLP Kirienko E. G. 2019, pp. 27–39. (In Russ.)
10. Himichev V. A. Zashchita prav kreditorov pri bankrotstve [Protection of creditors' rights in bankruptcy]. Moscow, Volters Kluver Publ., 2005. 184 p.

11. Grazhdanskoe pravo. T. 1. Obshchaya chast' [Civil law. Vol. 1. General part]; ed. by E. A. Sumanov. Moscow, Statut Publ., 2019. 576 p.
12. Emel'yancev V. P. Universal'noe pravopreemstvo v grazhdanskom prave. Avtoref. diss. kand. yurid. nauk [Universal succession in civil law. Cand. legal sci. abstract diss.]. Moscow, 2005. 24 p.
13. Braginskij M. I., Vitryanskij V. V. Dogovornoe pravo. Kn. 1. Obshchie polozheniya [Contract law. Book 1. General provisions]. Moscow, Statut Publ., 2005. 847 p.
14. Mejer D. I. Russkoe grazhdanskoe pravo [Russian civil Law]. Moscow, Statut Publ., 1997. 455 p.
15. Tolstoj V. S. Ispolnenie obyazatel'stv [Fulfillment of obligations]. Moscow, Yurid. lit. Publ., 1973. 207 p.
16. Lunc L. A. Denezhnoe obyazatel'stvo v grazhdanskom i kollizionnom prave kapitalisticheskikh stran [Monetary obligation in the civil and conflict of laws of capitalist countries]. Den'gi i denezhnye obyazatel'stva v grazhdanskom prave [Money and monetary obligations in civil law]. Moscow, Statut Publ., 1999. 352 p.
17. Tarhov V. A. Ponyatie yuridicheskoy otvetstvennosti [The concept of legal responsibility]. *Pravovedenie = Legal studies*, 1977, no. 2, pp. 33–40.
18. Dogovornoe i obyazatel'stvennoe pravo (obshchaya chast'): postatejnyj kommentarij k stat'yam 307–453 Grazhdanskogo kodeksa Rossijskoj Federacii; [Contract and Obligation law (general part): article-by-article commentary on Articles 307-453 of the Civil Code of the Russian Federation]; ed. by A. G. Karapetov. Moscow, M-Logos Publ., 2017. 1120 p.
19. Belov V. A. Grazhdanskoe pravo: Obshchaya chast' [Civil law: The general part]. Moscow, Centr YurInfoR Publ., 2002. 637 p.
20. Agarkov M. M. Obyazatel'stvo po sovetskomu grazhdanskomu pravu [Obligation under Soviet civil law]. *Izbrannye trudy po grazhdanskomu pravu* [Selected works on civil law]. Moscow, Centr YurInfoR, 2002, vol. 1. 163 p.
21. Vitruk N. V. Obshchaya teoriya yuridicheskoy otvetstvennosti [General theory of legal liability]. Moscow, Norma Publ., 2012. 432 p.

Информация об авторе / Information about the Author

Соловых Светлана Жорисовна, доктор юридических наук, доцент, заведующий кафедрой гражданского права, Саратовская государственная юридическая академия, г. Саратов, Российская Федерация,
e-mail: swetlanasolo@yandex.ru,
ORCID: 0000-0002-7591-3002

Svetlana Z. Solovykh, Doctor of Sciences (Juridical), Associate Professor, Head of the Department of Civil Law, Saratov State Law Academy Saratov, Russian Federation,
e-mail: swetlanasolo@yandex.ru,
ORCID: 0000-0002-7591-3002