

## **Возражения на Законопроект № 513907-7**

«О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и статью 13 Федерального закона «О саморегулируемых организациях»

1. Развитие системы саморегулирования инициировано Указом Президента Российской Федерации №824 от 23.07.2003г., которым определены приоритетные направления административной реформы в 2003 - 2004 годах, в том числе:

- ограничение вмешательства государства в экономическую деятельность субъектов предпринимательства, в том числе прекращение избыточного государственного регулирования;

- развитие системы саморегулируемых организаций в области экономики.

Под саморегулированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил (статья 2 Федерального закона от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях»).

В соответствии со статьей 55.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации основными целями саморегулируемых организаций являются:

- предупреждение причинения вреда жизни или здоровью, имуществу, окружающей среде, объектам культурного наследия вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства и выполняются членами саморегулируемых организаций;

- повышение качества выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства;

- с 01.07.2017 года обеспечение исполнения членами саморегулируемых организаций обязательств по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, на подготовку проектной документации, договорам строительного подряда, заключенным с использованием конкурентных способов определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей).

Т.е. Градостроительный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон № 315-ФЗ чётко определяют цели создания института саморегулирования в области строительства, сферу деятельности саморегулируемых организаций, в том числе контроля за своими членами и ответственности по их обязательствам.

2. По статистике не более 1/3 части Застройщиков является членами саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Застройщик в соответствии с частью 1 статьи 46.8 Градостроительного кодекса Российской Федерации должен иметь членство в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного

проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в случае, если участвует в аукционе на право заключения договора об освоении территории в целях строительства стандартного жилья или договора о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья.

В иных случаях членство Застройщика в саморегулируемых организациях как обязательное законодательно не предусмотрено и не закреплено.

Таким образом, несмотря на цели, которые ставит перед собой законопроект – он практически не решает их, т.к. не охватывает всех заинтересованных лиц.

Вполне вероятно, что принятие данного законопроекта повлечет массовое вступление недобросовестных застройщиков в саморегулируемые организации с целью избежать ответственности по имеющимся обязательствам.

3. Законопроектом предлагается возложить на саморегулируемые организации в сфере строительства ответственность за действия застройщиков по использованию средств дольщиков.

Кроме того, меры ответственности рассматриваемым законопроектом вводятся на все случаи нарушения интересов дольщиков по исполнению договоров долевого строительства, которые возникли до вступления в силу Федерального закона № 218-ФЗ, то есть до 30.07.2017. Иными словами, на саморегулируемые организации предлагается возложить имущественную ответственность по обязательствам, возникшим в прошлом периоде, что затрагивает интересы всех членов саморегулируемых организаций напрямую.

Однако предмета контроля при исполнении договоров долевого строительства перед физическими лицами в Градостроительном Кодексе Российской Федерации нет.

Участие в сделке по строительству жилья по гражданско-правовому договору относится к внутренней хозяйственной деятельности застройщика. Саморегулируемая организация в данных правоотношениях имеет возможность осуществить контроль непосредственно за процессом строительства, но не за обязательством по передаче в собственность квартиры или дома.

4. Компенсационные фонды возмещения вреда и обеспечения договорных обязательств созданы для обеспечения имущественной ответственности только за определенные действия членов саморегулируемой организации.

В соответствии со статьей 55.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации компенсационный фонд возмещения вреда, исходя из названия, правового регулирования, связан с обеспечением имущественной ответственности по деликтным обязательствам, за причинение вреда третьим лицам вследствие нарушения лицом, осуществляющим строительство требований безопасности.

Таким образом, компенсационный фонд возмещения вреда по своей правовой природе не может быть использован как мера ответственности по обязательствам застройщиков при строительстве объектов капитального строительства на средства физических лиц (дольщиков) как получателей инвестиций в их гражданско-правовых отношениях с дольщиком (инвестором).

Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств сформирован для обеспечения имущественной ответственности членов саморегулируемых организаций с 01.07.2017г. по обязательствам надлежащего исполнения договоров строительного подряда, заключённым с использованием исключительно конкурентных способов заключения договоров.

Следовательно, средства этого компенсационного фонда не могут быть использованы на решение вопросов гражданско-правовых отношений застройщика и дольщиков, заключившие договор долевого строительства, так как такие договоры не являются конкурентными по своей правовой природе.

5. Законопроект не учитывает ограничения, установленные Градостроительным кодексом Российской Федерации по размеру и порядку выплат саморегулируемыми организациями средств из компенсационных фондов в качестве возмещения ущерба (в частности взыскания по одному обязательству не более  $\frac{1}{4}$  суммы средств компенсационного фонда).

6. Законопроект не учитывает положения части 4 статьи 55.4. Градостроительного кодекса Российской Федерации устанавливающие, что компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств формируется в случае, если не менее чем тридцать членов саморегулируемой организации подали заявления о намерении принимать участие в заключении договоров строительного подряда, подряда на осуществление сноса и использование конкурентных способов заключения договоров.

Градостроительный кодекс Российской Федерации прямо связывает возникновение фонда обеспечения договорных обязательств именно с желанием членов саморегулируемой организации заключать договоры с использованием конкурентных способов заключения договоров и нести ответственность по таким договорам.

При отсутствии таких заявлений или их недостаточном количестве саморегулируемая организация не формирует фонд обеспечения договорных обязательств.

Законопроект устанавливает в императивном порядке необходимость формирования такого фонда в каждой саморегулируемой организации, независимо от волеизъявления членов саморегулируемой организации.

7. Законопроект предполагает, что саморегулируемая организация несет субсидиарную ответственность в пределах средств компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств, а в случае недостаточности средств, и в пределах средств компенсационного фонда возмещения вреда. Инициатор законопроекта не учел тот факт, что данные компенсационные фонды имеют другое назначение – как гарантийные выплаты в случае причинения ущерба третьим лицам или убытков заказчиков, с которыми заключены договоры на конкурентной основе. Предлагаемый законопроект полностью подменяет конструкцию фонда.

Кроме того, фактически возлагает на саморегулируемые организации дополнительные обязательства перед еще одной категорией – физическими лицами – покупателями квартир.

При этом законопроект не учитывает тот факт, что при возложении ответственности и дополнительных обязанностей, заинтересованных лиц необходимо наделить соответствующей компетенцией, при которой саморегулируемые организации могли бы контролировать процесс заключения договоров с дольщиками, иметь возможность проверять застройщиков не только как строительную организацию в рамках соблюдения процесса выполнения строительных работ на предмет качества, но как организацию, способную выполнить свои обязательства, включая финансовую оценку, договорную и корпоративную конструкцию застройщика, маркетинговую и ценовую политику.

Кроме того необходимо отметить, саморегулируемая организация не участвует в процессе сдачи объекта жилищного строительства в эксплуатацию и не может подтвердить безопасность эксплуатации дома и его соответствующее качество либо повлиять на предотвращение в дальнейшем возможных негативных последствий.

Следовательно, возложение на саморегулируемые организации исполнения гарантийных обязательств по договорам участия в долевом строительстве будет необоснованным.

8. Саморегулируемые организации в рамках своей компетенции и в соответствии с требованиями статьи 55.13. Градостроительного кодекса Российской Федерации осуществляют в рамках контроля за деятельностью своих членов, в том числе контроль: за соблюдением членами саморегулируемой организации требований законодательства Российской Федерации о градостроительной деятельности, о техническом регулировании, включая соблюдение членами саморегулируемой организации требований, установленных в стандартах на процессы выполнения работ по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации, строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства, утвержденных соответствующим Национальным объединением саморегулируемых организаций; за исполнением членами саморегулируемой организации обязательств по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, договорам строительного подряда, договорам подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров.

На саморегулируемые организации не возложена обязанность осуществления контроля за исполнением ее членами обязательств по договорам подряда, заключенным без использования конкурентных способов заключения договоров.

9. Часть 10-13 статьи 55.16 Градостроительного кодекса РФ устанавливает размеры взносов в саморегулируемые организации ее членами. Фактически максимальный размер взноса в компенсационный фонд в «строительной» саморегулируемой организации застройщик произведет в размере 5 млн. руб., что фактически равно стоимости однокомнатной квартиры в строящемся доме в московском регионе в доме эконом-класса. Представим, дом в 17 этажей 4 подъездный, на этаже две однокомнатные квартиры, одна двухкомнатная, одна

трёхкомнатная. Средняя цена в новостройке московского региона однокомнатной квартиры - 5 млн. руб., двухкомнатной - 7 млн. руб., трехкомнатной – 9 млн. руб. Т.е. сумма обманутых дольщиков в данном доме составит 1 768 млн. руб. При взносе застройщика в фонд в размере 5 млн. руб. и сумме выплат в размере 1 768 млн. руб. сразу видна несоразмерность. Кроме того, большинство саморегулируемых организаций имеют совокупный размер фондов в размере 500 млн. руб.

Т.е. фактически при выплате из фондов саморегулируемой организации даже при одном доме с «обманутыми» дольщиками денежных средств компенсационных фондов саморегулируемой организации не хватит. Более того, саморегулируемая организация вынуждена будет закрыться, тем самым строительные компании обязаны будут войти в другую саморегулируемую организацию и еще раз обязаны будут внести деньги в компенсационные фонды, при этом их вины не будет.

Также, велика вероятность того, что строительные организации окажутся не в состоянии восстановить компенсационные фонды до необходимых размеров. Фактически законопроект направлен на закрытие системы саморегулирования или создания условий, когда застройщик не сможет вступить ни в одну саморегулируемую организацию.

10. В законопроекте отсутствует обоснованная цель предлагаемых нововведений, механизм реализации и исполнения такой ответственности одновременно с действующими институтами и требованиями законодательства Российской Федерации.

11. Внесение изменений в часть 12 статьи 13 Федерального закона от 1 декабря 2007 года №315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» обяжет все саморегулируемые организации (не только в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, но и арбитражных управляющих, аудиторов, оценщиков и других), нести ответственность по обязательствам своего члена, возникшим вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения ими обязательств по договорам, тем самым нивелируют действие общих положений гражданского законодательства в части исполнения обязательств возмещения вреда, договорных отношений в целом.

Всем саморегулируемым организациям, на которых распространяется действие №315-ФЗ, необходимо будет формировать компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств.

Таким образом, принятие данного законопроекта:

- в целом проблему с «обманутыми» дольщиками решить не сможет. Напротив породит волну негодования добросовестных проектировщиков, изыскателей и строителей, на плечи которых ляжет обязанность по пополнению компенсационных фондов до размера, требуемого законодательством Российской Федерации;

- создаст большое количество мошеннических схем, когда недобросовестные застройщики будут его использовать для собственного обогащения, т.к. возможен сговор или создание мнимых договоров с дольщиками;

- парализует работу всего строительного комплекса страны и задачи, который поставил Президент РФ по развитию отрасли и увеличению количества вводимого в год жилья в год не будут достигнуты.