

Анализ нормативных правовых актов, сформировавших в Российской Федерации действующий институт саморегулирования в строительной отрасли, позволяющий выделить несколько этапов развития механизма обеспечения саморегулируемыми организациями дополнительной имущественной ответственности по обязательствам своих членов (в том числе в части обязательств застройщиков, привлекавших средства физических лиц по договорам долевого строительства)

Деятельность саморегулируемых организаций¹ (далее – СРО) регулируется:

Гражданским кодексом Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (далее – Гражданский кодекс);

Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (далее – Градостроительный кодекс);

Федеральным законом от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»;

Федеральным законом от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» (далее – Федеральный закон № 315-ФЗ).

Анализ нормативных правовых актов, сформировавших в Российской Федерации действующий институт саморегулирования в строительной отрасли, позволяет выделить несколько этапов развития механизма обеспечения СРО дополнительной имущественной ответственности по обязательствам своих членов (в том числе в части обязательств застройщиков, привлекавших средства физических лиц по договорам долевого строительства).

Застройщики, привлекавшие средства физических лиц **до 1 января 2010 года**, в большинстве своем перестали существовать как юридические лица, были признаны несостоятельными (банкротами)² и войти в члены СРО после принятия Федерального закона № 148-ФЗ не смогли.

¹ Институт саморегулирования с обязательным членством субъектов предпринимательской деятельности в строительной отрасли введен взамен лицензирования только с 1 января 2010 года Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 148-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 148-ФЗ).

Согласно статьи 55³ Градостроительного кодекса предусмотрена возможность приобретения некоммерческими организациями статуса СРО следующих видов: СРО, основанные на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания (далее – изыскательские СРО); СРО, основанные на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации (далее - проектные СРО); СРО, основанные на членстве лиц, осуществляющих строительство (далее – строительные СРО).

² В отношении них осуществляются процедуры, предусмотренные Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

До вступления с 1 июля 2017 года в силу введенной Федеральным законом № 372-ФЗ³ статьи 60¹ Градостроительного кодекса, устанавливающей субсидиарную ответственность СРО в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения членом СРО обязательств по договорам строительного подряда⁴, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров⁵, механизм обеспечения СРО дополнительной имущественной ответственности по обязательствам своих членов в первую очередь был направлен на обеспечение безопасности объектов капитального строительства.

СРО в пределах средств компенсационного фонда несло субсидиарную ответственность по обязательствам своих членов (которые на момент выполнения таких работ имели свидетельство о допуске к ним, выданное этой СРО), возникшим вследствие причинения вреда в случаях недостатков работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства.

С 1 июля 2017 года с принятием Федерального закона № 372-ФЗ СРО в рамках формируемого компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств (далее – КФ ОДО) обеспечивает исполнение членами СРО обязательств по государственным и муниципальным контрактам, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров.

Действующим законодательством в сфере градостроительной деятельности ответственность СРО в области строительства в рамках формируемого КФ ОДО за неисполнение или ненадлежащее исполнение членом СРО обязательств по договорам, заключенным с физическими лицами

³Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 372-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 372-ФЗ)

⁴ Договора на выполнение работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, сносу объектов капитального строительства

⁵ Договора, заключенные в рамках:

Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» при осуществлении закупок конкурентными способами определения поставщиков;

Федерального закона от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»;

постановления Правительства Российской Федерации от 1 июля 2016 г. № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

ДДУ в строительстве и выполнением функций застройщиков, не предусмотрена.

Вместе с тем участники долевого строительства, являющиеся потребителями услуг членом изыскательских, проектных, строительных СРО, могут входить в круг лиц, которым могут быть осуществлены выплаты из компенсационного фонда возмещения вреда (далее - КФ ВВ) за причинение вреда личности или имуществу гражданина вследствие разрушения или повреждения многоквартирного дома или его части по причине недостатков работ, выполненных членом СРО при подготовке проектной документации или осуществлении инженерных изысканий, строительных работ или из КФ ОДО, если строительство многоквартирного жилого дома осуществлялось в том числе с использованием бюджетных средств и договор строительного подряда заключался застройщиком с использованием конкурентных способов определения подрядчика-исполнителя.

Средства КФ ВВ и КФ ОДО, внесенные членами, объединившимися в конкретную СРО, не могут быть направлены на восполнение утраты средств, добровольно переданных участниками долевого строительства застройщику, который не является членом соответствующей СРО.

Деятельность застройщика в рамках ДДУ по привлечению денежных средств граждан и исполнению обязательства по передаче готового к эксплуатации многоквартирного дома или иного объекта недвижимости (часть 2 статьи 1, статья 4 Федерального закона № 214-ФЗ) не относится к сфере регулирования СРО в области строительства, а средства КФ ВВ и КФ ОДО могут быть направлены на цели, предусмотренные частями 1 и 2 статьи 55¹⁶ Градостроительного кодекса.

Вместе с тем с учетом продолжительного жизненного цикла объекта капитального строительства существует ответственность члена соответствующей СРО за недостатки⁶, выявленные после завершения строительства и ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства.

В этой связи участники долевого строительства, являющиеся потребителями услуг членом изыскательских, проектных, строительных СРО, могут входить в круг лиц, которым могут быть осуществлены выплаты из КФ ВВ за причинение вреда личности или имуществу гражданина вследствие разрушения или повреждения многоквартирного дома или его части по причине недостатков работ, выполненных членом СРО при подготовке проектной документации или осуществлении инженерных изысканий, строительных работ или из КФ ОДО, если строительство многоквартирного

⁶ За недостатки, допущенные при инженерных изысканиях, за недостатки, допущенные при подготовке проектной документации, за недостатки допущенные при осуществлении строительства.

жилого дома осуществлялось в том числе с использованием бюджетных средств и договор строительного подряда заключался застройщиком с использованием конкурентных способов определения подрядчика-исполнителя.

В случае предъявления требований о возмещении вреда к членам СРО, сведения о которой было исключены из Государственного реестра саморегулируемых организаций, по обязательствам членов такой организации, возникшим вследствие причинения вреда (в случаях, предусмотренных статьей 60 Градостроительного кодекса), осуществление выплат в пределах средств КФ ВВ указанной СРО, зачисленных на счет соответствующего национального объединения⁷, должно осуществляться таким национальным объединением.

⁷ Информация по компенсационным фондам СРО, сведения о которой было исключены из Государственного реестра саморегулируемых организаций, размещенных на специальных счетах соответствующих национальных объединений, приведена в приложении.