

Правовое закрепление мер защиты инвестиционных прав физических лиц в долевом строительстве

Макушина Елена Борисовна, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (Санкт-Петербург, Российская Федерация)
доцент кафедры правового регулирования градостроительной деятельности и транспорта, кандидат педагогических наук; e-mail: mak-na@mail.ru.

Аннотация

Данная статья посвящена анализу существующих правовых мер защиты инвестиционных прав физических лиц в долевом строительстве. Автором отмечаются такие недостатки защитительных мер в применении счетов эскроу, как отсутствие индексации денежных средств, размещенных инвестором на счетах; отсутствие механизма частичного раскрытия счета с целью предотвращения банкротства застройщика. В статье указывается на необходимость юридического закрепления механизма контроля инвестора за действиями застройщика в ходе реализации инвестиционного проекта. Предлагаются меры по усилению защитительных механизмов и по снижению инвестиционных рисков граждан, направленные на стимулирование инвестиций граждан в строительство.

Ключевые слова: инвестор; обманутый дольщик; счета эскроу; банкротство застройщика; контроль застройщика.

The Legal Consolidation of Investment Right of Individuals Protection Measures in Shared Construction

Elena B. Makushina, Saint Petersburg University of Architecture and Civil Engineering (Saint-Petersburg, Russian Federation)
Associate Professor of the Department of Legal Regulation of Urban-Planning Activities and Transport, PhD in Pedagogical Sciences; e-mail: mak-na@mail.ru.

Abstract

The article is dedicated to analysis of the existing legal consolidation of investment right of individuals protection measures in shared construction. The author notes following disadvantages of the legal consolidation in escrow invoicing: the lack of indexing of investors' money in the account; the lack of partial disclosure with the purpose of avoiding bankruptcy. The article shows the necessity of legal confirmation of investor control over the developer's activities during the investment project implementation and proposes measures to enhance the protective mechanisms and investment risks reduction aimed at stimulating the citizens' investment in construction.

Keywords: investor; defrauded co-investors; escrow; bankruptcy of the developer; control of the developer.

Введение

В условиях сворачивания активной строительной деятельности иностранных застройщиков и приостановления иностранных инвестиций в строительство объектов на территории России становится актуальным привлечение инвестиций граждан России в долевое строительство. В связи с этим возникает необходимость принятия мер для граждан России по созданию благоприятного инвестиционного климата на уровне федерального и регионального законодательства, по минимизации инвестиционных рисков, по обеспечению эффективных мер защиты инвестиционных прав.

Физические лица как инвесторы

Инвестирование физическим лицом долевого строительства осуществляется по договору участия в долевом строительстве. Согласно договору одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости и после получения разрешения на

ввод в эксплуатацию этого объекта передать его участнику долевого строительства. Другая сторона (участник долевого строительства) обязуется в свою очередь уплатить обусловленную договором цену и принять объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта (ст. 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ (далее — Закон о долевом строительстве))¹.

Физическое лицо, вкладывая денежные средства в объекты долевого строительства, может выступать в договорных отношениях с застройщиком как потребитель, если осуществляет вложения с целью приобретения жилья для личного пользования, и как инвестор, если преследует цели получения прибыли от перепродажи объекта инвестирования, от сдачи в аренду в будущем этого объекта, а также использования в коммерческих целях нежилых помещений и др. В первом случае при нарушении прав дольщика будут действовать, наряду с нормами гражданского законодательства и законодательства о долевом строительстве, нормы о защите прав потребителей. А в случае вложения денежных средств физическим лицом как инвестором последний вправе при защите своих прав, казалось бы, рассчитывать на защитительные механизмы инвестиционного законодательства, но нормативное регулирование инвестиционных отношений между застройщиком и дольщиком-инвестором с позиции защиты дольщика — физического лица пока еще не сформировано в полной мере. Пока в случае регулирования спорных отношений между дольщиком-инвестором физическим лицом и застройщиком действуют лишь общие положения гражданского законодательства об обязательствах, сделках, договорах, положения Закона о долевом строительстве, а в случае банкротства застройщика — положения Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве)².

Существующее различие между статусом дольщика гражданина-потребителя и гражданина-инвестора пока имеет значение лишь при обращении в суд за защитой нарушенных прав, при определении статуса участника долевого строительства и применении судом норм материального права при разрешении такого спора. В широком смысле физические лица, как дольщики, финансирующие строительство, являются инвесторами (в том числе и потребители), и в новых экономических реалиях наметилась необходимость усиления мер защиты граждан-инвесторов для привлечения денежных средств. В данной статье на основании анализа существующих правовых мер защиты инвестиционных прав физических лиц в долевом строительстве ставятся вопросы об усилении защитительных мер в условиях новой экономической реальности.

Понятие «обманутые дольщики»

Иногда инвесторы в случае неисполнения условий договора по строительству объекта застройщиком становятся так называемыми обманутыми дольщиками. Проблемы «обманутых дольщиков» продолжают оставаться острыми³. Понятие «обманутые дольщики» используется в юридической и судебной практике, хотя не имеется официального закрепления в законодательных нормах. Можно найти понятие «пострадавшие граждане» при исследовании критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены (приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 12.08.2016 № 560/пр).

Исследуя природу прав дольщиков, В. В. Лавров отмечает, что в период до 2004 г. государство, как регулятор отношений, устраняется из сферы инвестиций граждан в строящуюся недвижимость, свобода договора в отношениях между застройщиком и дольщиками ничем не ограничивается. В результате появляется проблема «обманутых дольщиков», которая принимает характер национального бедствия. В складывающейся судебной практике не имеется определенности в квалификации договоров долевого участия и при исследовании природы прав инвесторов на возводимые объекты. При разрешении споров используется «вещно-правовая концепция» с применением некоторых положений инвестиционного законодательства, в результате инвесторы оказываются незащищенными при банкротстве застройщика⁴.

Меры защиты при банкротстве застройщика

Какие же меры защиты прав дольщиков при банкротстве застройщика можно все-таки выделить в законодательстве?

¹ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ [Электронный ресурс]. Доступ из информ.-правов. системы «Гарант». URL: <http://base.garant.ru/12138267/#ixzz6rpUn1il1> (дата обращения: 05.12.2022).

² О несостоятельности (банкротстве) : федер. закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ [Электронный ресурс]. Доступ из информ.-правов. системы «Гарант». URL: <https://base.garant.ru/185181/> (дата обращения: 05.12.2022).

³ На сайте Единого ресурса застройщика опубликована информация, что с начала 2022 г. на рынок в России выведено 1364 объекта, а это на 19,4 % меньше, чем за аналогичный период 2021 г. (См.: В мае 2022 года застройщики вывели на рынок на 40 % меньше МКД, чем годом ранее (графики) [Электронный ресурс]. Единый ресурс застройщика : [сайт]. URL: <https://erzrf.ru/news/v-maye-2022-goda-zastroyschiki-vyveli-na-rynok-na-40-menshe-mkd-chem-godom-raneye-grafiki> (дата обращения: 18.06.2022)).

⁴ См.: Лавров В. В. Природа прав дольщиков на объект долевого строительства. Опыт цивилистического исследования: сборник научных трудов. М.: Статут, 2016. С. 193.

Федеральным законом от 12.07.2011 № 210-ФЗ введен § 7 в Закон о банкротстве. В соответствии с п. 8 ст. 201.11 этого параграфа предоставляется специальный способ защиты прав участников строительства, согласно которому суд может признать права собственности участника строительства на жилое помещение, машино-место и нежилое помещение в особом порядке, если застройщиком получено разрешение на ввод в эксплуатацию объекта и между застройщиком и участником строительства до даты принятия заявления о признании застройщика банкротом подписан передаточный акт или иной документ о передаче объекта⁵.

Конечно, для инвестора при банкротстве застройщика признание права на недвижимое имущество является хоть каким-то эквивалентом вложенных денежных средств и как-то компенсирует ожидания от инвестирования. Но зачастую открывается процедура банкротства в отношении застройщика, когда объект строительства не достроен. И в этой ситуации возрастает риск банкротства инвестора. Степень готовности объекта обуславливает и применение определенных защитительных мер. Чем выше степень готовности объекта, тем больше мер защиты прав инвестора. Как свидетельствует практика, восстановление прав дольщиков возможно путем создания ими жилищно-строительного кооператива и передачи на баланс застройщиком объекта незавершенного строительства. То есть фактически строительство объекта завершается с привлечением дополнительных инвестиций дольщиков.

Защитительными мерами прав участников долевого строительства можно считать то, что законодатель с учетом практики банкротства застройщиков принял ряд мер по детальной регламентации их деятельности, в числе которых: установление права привлекать денежные средства участников долевого строительства только после получения застройщиком в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и/или предоставления проектной декларации в соответствии с Законом о долевом строительстве и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок или договора аренды земельного участка, договора безвозмездного пользования, а также при наличии проектной документации и положительного заключения экспертизы этой документации и при размере собственных средств застройщика не менее чем 10 % от проектной стоимости строительства; обязательность внесения взносов в компенсационный фонд долевого строительства и др. Однако пока в целом не сформировались эффективные правовые механизмы предупреждения банкротства застройщиков, а в современной ситуации санкций риск банкротства на начальной стадии строительства, на стадии котлована возрастает. Введенный Правительством Российской Федерации мораторий на возбуждение дел о банкротстве до 1 октября 2022 г. по заявлениям кредиторов может рассматриваться как временная мера, которая может лишь затягивать решение вопросов по защите прав кредиторов.

Контроль государства как мера

Как показывает практика, законодательство нуждается в совершенствовании в части усиления защитительных мер более слабой стороны — физического лица — в инвестиционных долевых отношениях и контроля со стороны государства за отношениями застройщика и дольщика в процессе строительства. Хотя изначально развитие законодательства долевого строительства в России по аналогии с латиноамериканскими странами основывалось на либеральном подходе, при котором отсутствовал контроль со стороны государства. Однако увеличение судебных споров из-за невыполнения условий договоров со стороны застройщиков изменило вектор правовой регламентации в сторону патерналистской модели регулирования отношений. Также наметился переход законодателя от «концепции долевого строительства» к «концепции проектного финансирования»⁶, согласно которой источником финансирования строительного объекта являются не денежные средства дольщиков, а кредиты банков и собственные средства застройщика.

Хотя в целом можно говорить о многообразии существующих правовых мер защиты гражданина как участника долевого строительства, инвестора, но все-таки пока остаются ситуации нецелевого использования денежных средств застройщиком, неисполнение им обязательств по сдаче объекта в эксплуатацию в срок и нарушение прав кредитора, которые в полном объеме не компенсируются, не восстанавливаются.

На уровне субъекта Федерации с принятием Закона о долевом строительстве принимаются законы, направленные на выплату компенсаций «обманутым дольщикам» за счет региональных бюджетов, что как-то снимает остроту проблемы.

На федеральном уровне формируется единый реестр пострадавших дольщиков (а не «обманутых») после принятия приказа Министерства регионального развития РФ от 20.09.2013 № 403 «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших и правил ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены», который утратил силу в связи с принятием приказа Министра России от 12.08.2016 № 560/пр «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены

⁵ О несостоятельности (банкротстве): федер. закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ. URL: <https://base.garant.ru/185181/>.

⁶ См.: *Кирсанов А. Р.* Перспективы развития законодательства о долевом строительстве. Имущественные отношения в РФ, 2018. № 2 (197). С. 64–75.

для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан», а затем и приказа Минстроя России от 22.08.2019 № 483/пр.

В результате законодателем внесены изменения в Закон о долевом строительстве. Так, ч. 4 ст. 23 установлено, что для реализации мероприятий по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации (руководителем высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации) утверждается соответствующий план-график реализации таких мероприятий.

С принятием Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» появляются новые способы защиты⁷. Можно выделить группы защитительных мер, такие как: создание публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства», который, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2021 № 436-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» после объединения с Фондом содействия реформированию ЖКХ получил наименование «Фонд развития территорий» (далее — Фонд); повышение требований к застройщику через обязательство его использовать банковский счет эскроу в уполномоченном банке для контролирования последним производимых застройщиком расчетов.

Что касается Фонда, то задачами его является возмещение ущерба дольщикам при неисполнении застройщиком своих обязательств по договору, также завершение долгостроя. В случае банкротства застройщика Фонд обеспечивает защиту прав и законных интересов дольщиков. Формирование Фонда осуществляется благодаря обязательным страховым отчислениям застройщиков. Благодаря действию Фонда защита дольщиков в отдельных случаях является эффективной по возмещению ущерба и возвращению вложенных средств. Но ведь дольщик как инвестор, заключая договор, рассчитывал на приобретение недвижимости по фиксированной цене, которая по итогам строительства возрастает, и дальнейшая продажа объекта приносит прибыль инвестору, тем самым достигается инвестиционная цель. Возвращение же денежных средств по договору даже и с возмещением ущерба в условиях инфляции не перекрывает то, на что рассчитывал инвестор, заключая договор.

Такая мера, как использование застройщиком счетов эскроу, стала обязательной для застройщика с 1 июля 2019 г. Согласно ст. 860.7 ГК РФ и ст. 15.5 Закона о долевом строительстве, по договору счета эскроу банк открывает специальный счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных им от владельца счета — участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу. Права на денежные средства, находящиеся на счете эскроу, принадлежат депоненту до даты возникновения оснований для передачи денежных средств бенефициару, а после указанной даты — бенефициару. Согласно ч. 6 указанной статьи Закона о долевом строительстве основанием является представление застройщиком уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости или сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства этой информации. Данное положение позволяет сохранить денежные средства дольщиков до сдачи объекта в эксплуатацию, и банк выступает гарантом соблюдения условий договора, однако банком не начисляются проценты на этот вклад и в случае незавершенного строительства, несдачи объекта в эксплуатацию и возврата денежных средств дольщики получают вложенную обесцененную инфляцией денежную сумму, которую вряд ли смогут инвестировать в новый строительный объект. А если учитывать то, что дольщики вкладывают в строительство не собственные сбережения, а кредитные денежные средства, то инвестирование приносит лишь убытки и приводит к банкротству граждан. В этой ситуации более защищенными получают только инвестиционные посредники в лице банков.

Вопрос об изменении ст. 860.7 ГК РФ путем внесения п. 1.1 о начислении доходов в виде процентов по средневзвешенной процентной ставке ежемесячно за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете эскроу, и зачисление их на отдельный счет депоненту до востребования рассматривался Правительством РФ. И хотя 16 апреля 2020 г. был дан отрицательный официальный отзыв на проект Федерального закона № 844913-7 «О внесении изменения в часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации», внесенный членами Совета Федерации С. Д. Леоновым, И. Н. Абрамовым, депутатами Государственной Думы Я. Е. Ниловым, А. Н. Диденко, Б. Р. Пайкиным⁸, со ссылкой на то, что получение процентов гражданами за вверенные банку средства противоречит цели финансовой модели долевого строительства, все-таки основная идея, изложенная в пояснительной записке

⁷ О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ : федер. закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ [Электронный ресурс]. Доступ из информ.-правов. системы «Гарант». URL: <http://base.garant.ru/71732782/#ixzz6rpe00Zef> (дата обращения: 05.12.2022).

⁸ О внесении изменения в часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации (о процентах по счету эскроу) № 844913-7 [Электронный ресурс]. Система обеспечения образовательной деятельности : [сайт]. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/844913-7> (дата обращения: 05.12.2022).

к законопроекту, о получении гражданами, заключающими договор долевого участия, дополнительного дохода в виде процентов от средств, размещенных на счетах⁹, становится востребованной.

Думается, что индексация банками денежных средств дольщиков на счетах эскроу является в сегодняшних реалиях наиболее актуальным и приемлемым средством защиты инвесторов.

Также следует отметить, что денежные средства на счетах эскроу застрахованы Агентством по страхованию вкладов в размере всей суммы, но выплата возмещения составляет не более 10 млн руб. (п. 3 ст. 13.2 Федерального закона «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» от 23.12.2003 № 177-ФЗ (далее — Закон о страховании вкладов в банках)), что для инвестирования столичных объектов недвижимости является недостаточным в силу их более высокой рыночной стоимости. Полагаем, что увеличение суммы возмещения дольщику в случае банкротства банка может быть также рассмотрено в качестве усиления мер защиты.

Федеральным законом от 13.07.2020 № 202-ФЗ внесены новые изменения в Закон о долевом строительстве по ускорению раскрытия счетов эскроу. Теперь не требуется предоставления сведений из ЕГРН о госрегистрации права собственности на объект для получения застройщиком доступа к денежным средствам дольщиков после оформления разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Это, по мнению бывшего министра строительства и ЖКХ В. Якушева, позволит застройщикам на три месяца раньше получать средства граждан со счетов и возвращать кредиты по проектному финансированию, не платить по ним проценты¹⁰. Но в современных условиях этого недостаточно.

Неоднозначно может рассматриваться отклонение Правительством РФ проекта Федерального закона № 674837-7, внесенного депутатами Государственной Думы С. М. Мироновым, О. Н. Епифановой, М. В. Емельяновым и др. о внесении изменений в ст. 15.5 Закона о долевом строительстве в части поэтапного раскрытия счетов эскроу¹¹, которым предлагается предусмотреть раскрытие указанных счетов по мере завершения реализации этапов строительства объекта недвижимости, подтверждаемых соответствующим актом приемки-передачи работ, и определяется правовой механизм раскрытия счетов.

С одной стороны, отказ от поэтапного раскрытия счетов дольщиков позволяет сохранять денежные средства до сдачи объекта в эксплуатацию, и это обеспечивает защиту инвестора; с другой — для предотвращения банкротства застройщика поэтапное раскрытие счетов эскроу на определенной стадии готовности объекта по решению суда или уполномоченного Правительством РФ органа исполнительной власти либо иного лица могло бы стать эффективной мерой защиты и застройщика, и инвесторов. Тем более что подобный положительный опыт имеется в Германии, Австрии и других зарубежных странах. Думается, что жесткость законодательной позиции в новых условиях неприемлема, и ее необходимо пересмотреть. Необходимо и на уровне заключения договора долевого участия предусмотреть условия поэтапного раскрытия счета и в каждой конкретной спорной ситуации определить критерии для застройщика, которые бы позволяли по решению суда поэтапно раскрывать счета для предупреждения банкротства застройщика. Требования застройщика в судебном порядке об обязании банка раскрытия счетов, возможно, должно стать таким же правовым способом защиты прав инвесторов, привлеченных в качестве третьих лиц по спорам по долевого строительству.

Контроль гражданина-инвестора

Хотелось бы обратить внимание на ст. 6 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25.02.1999 № 39-ФЗ (далее — Закон об инвестициях), которой установлено право инвестора на осуществление контроля за целевым использованием средств, направляемых на капитальные вложения. Полагаем, что гражданин, как инвестор в долевом строительстве, мог бы также осуществлять контроль.

Однако, по действующему законодательству, дольщик не может напрямую осуществлять такой контроль, а только через контролирующие органы. Гражданин может лишь наблюдать за ходом строительства, фиксировать нарушения и направлять запросы в соответствующие органы. Постановлением Правительства РФ от 02.09.2020 № 1336 установлены механизмы государственного контроля за деятельностью застройщиков, предусмотрены такие формы, как внеплановые проверки, контроль без взаимодействия с застройщиками, профилактика нарушений, принятие мер по их пресечению и устранению.

Какие же действия гражданин может предпринять с целью уменьшения инвестиционных рисков при заключении договора и проведении контроля за ходом строительства?

⁹ Там же. Пояснительная записка к проекту закона.

¹⁰ Трубилина М. «РГ» публикует закон о защите прав дольщиков [Электронный ресурс]. RG.RU : [сайт]. URL: <https://rg.ru/2020/07/15/rg-publikuet-zakon-o-zashchite-prav-dolshchikov.html> (дата обращения: 05.12.2022).

¹¹ Отзыв на проект федерального закона № 674837-7 «О внесении изменений в статью 15.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» [Электронный ресурс]. Комитет Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера : [сайт]. URL: <http://region.council.gov.ru/activity/legislation/review/106262/> (дата обращения: 05.12.2022).

Во-первых, дольщику еще на стадии заключения договора при выборе застройщика или девелопера необходимо оценить не только степень надежности стороны по исполнению обязательств, но и надежность банка, в котором открывается счет эскроу, для того чтобы иметь гарантии в случае незавершенного строительства по возврату вложенных денежных средств.

Во-вторых, можно использовать Единую информационную систему жилищного строительства Минстроя России для наблюдения за строительством объекта.

В-третьих, нужно самостоятельно отслеживать и сверять данные с проектной документацией, опубликованной на официальном сайте застройщика.

В-четвертых, необходимо проверить застройщика на предмет открытия кредитной линии банком.

Приказом от 31.08.2018 № 552/пр Минстроя утверждена новая форма проектной декларации, которую все застройщики обязаны публиковать в открытом доступе, что позволяет дольщикам самостоятельно осуществлять контроль за ходом строительства.

На сегодняшний день возможность дольщика в открытом доступе получить необходимую информацию по процессу реализации инвестиционного проекта на сайте застройщика или на сайтах городских органов власти, к примеру на портале Правительства Москвы, Москомстройинвеста, Москомархитектуры, Мосгосстройнадзора, позволяет ему принять меры по предотвращению нарушения своих прав¹². Именно дольщики, не дожидаясь юридических последствий от недобросовестных действий застройщика, обращаясь в компетентные органы и требуя принятия мер, в том числе и по предупреждению банкротства застройщика, обеспечивают в конечном итоге реализацию инвестиционного проекта.

Несмотря на указанные возможности инвестора самостоятельно принимать превентивные меры для защиты своих прав, необходимо дальнейшее определение государственных механизмов контроля застройщика по выполнению им обязательств по сдаче объектов в эксплуатацию и удовлетворению целей инвесторов.

В целом, обобщая отдельные меры защиты прав физического лица как инвестора в долевом строительстве, хочется отметить наметившиеся тенденции законодательного установления и закрепления контроля за ходом реализации инвестиционных проектов со стороны государственных органов и самих инвесторов, участвующих в долевом строительстве, что позволяет в конечном итоге не допустить ситуаций «обманутых дольщиков» и банкротства граждан, а также ухода застройщика от исполнения обязательств по договору долевого строительства через процедуру банкротства застройщика.

Однако при всех законодательных усилиях по поиску мер эффективной защиты инвестиционных прав граждан как участников долевого строительства все-таки сохраняются риски и ситуации «обманутых дольщиков» из-за недобросовестных действий застройщиков, направленных на выискивание «законных» схем вывода инвестиционных денежных средств для личного обогащения руководителя или иных лиц. Только усиление государственного контроля за строительством, системность законодательных защитительных мер и действий всех участников строительного процесса, направленных на достижение результата инвестиционно-строительного процесса, позволят успешно развиваться и стимулировать граждан России к участию в новых инвестиционных долевыми проектах.

Думается, что в качестве конкретных мер по усилению защиты прав инвесторов физических лиц в условиях новых экономических реалий Правительству РФ следует:

- пересмотреть позиции по законопроектам № 844913-7 об индексации денежных сумм на счетах эскроу и № 674837-7 о поэтапном их раскрытии;
- внести уточнения в п. 3 ст. 13.2 Закона о страховании вкладов в банках по увеличению суммы возмещения дольщику в случае банкротства банка;
- внести уточнения в ст. 6 Закона об инвестициях по конкретизации мер контроля застройщика по выполнению им обязательств по сдаче объектов в эксплуатацию и удовлетворению целей инвесторов граждан.

Литература

1. *Кирсанов А. Р.* Перспективы развития законодательства о долевом строительстве. Имущественные отношения в РФ, 2018. № 2 (197). С. 64–75.
2. *Лавров В. В.* Природа прав дольщиков на объект долевого строительства. Опыт цивилистического исследования: сборник научных трудов. М.: Статут, 2016. С. 173–196.

References

1. Kirsanov, A. R. Prospects for the Development of Legislation on Shared Construction. Property Relations in the Russian Federation, 2018. No. 2 (197). P. 64–75. (In Rus.)
2. Lavrov, V. V. The Nature of the Rights of Participants to the Object of the Participatory Share Construction. Experiences of civil research: collection of scientific papers. Moscow: Statut, 2016. P. 173–196. (In Rus.)

¹² *Василенко И.* Как контролировать застройщика в течение строительства ЖК. Советы экспертов [Электронный ресурс]. Novostroev.ru. URL: <https://novostroev.ru/articles/kak-kontrolirovat-zastroyschchika-v-techenie-stroitelstva-zhk-sovety-ekspertov> (дата обращения: 05.12.2022).