

<https://doi.org/10.23672/SAE.2023.55.95.046>

УДК 316

**Федорова Екатерина Спартаковна**

магистрант кафедры социологии и управления персоналом

Финансово-экономического института,

Северо-Восточный Федеральный университет имени М.К. Аммосова

es\_fedorova@mail.ru

**Ekaterina S. Fedorova**

master student of the department of sociology and personnel management

Financial and Economic Institute,

North-Eastern Federal University named after M.K. Ammosova

**О ПРОБЛЕМЕ ВОССТАНОВЛЕНИЯ ПРАВ ГРАЖДАН,  
ПОСТРАДАВШИХ ПРИ ИНДИВИДУАЛЬНОМ ЖИЛИЩНОМ  
СТРОИТЕЛЬСТВЕ (НА ПРИМЕРЕ РЕСПУБЛИКИ САХА (ЯКУТИЯ))**

**ON THE PROBLEM OF RESTORATION OF THE RIGHTS OF CITIZENS  
AFFECTED DURING INDIVIDUAL HOUSING CONSTRUCTION (BY  
THE EXAMPLE OF THE REPUBLIC OF SAKHA (YAKUTIA))**

***Аннотация.** В настоящее время на территории республики от действий подрядных организаций, осуществляющих строительство индивидуальных жилых домов пострадало 92 человека. Размер причиненного ущерба составляет 154 709 953 рубля. В статье приводятся сведения о количестве пострадавших граждан в сфере индивидуального жилищного строительства на территории Республики Саха (Якутия), а также, сведения о размере причиненного ущерба. Установлены причины и факторы, способствующие возникновению и препятствующие устранению данной социальной проблемы. Дана характеристика правоотношениям, складывающимся между заказчиком и подрядной организацией.*

***Ключевые слова:** Республика Саха (Якутия), индивидуальное жилищное строительство, ущерб, восстановление прав, участники долевого строительства, меры государственной поддержки, подрядная организация, пострадавшие граждане.*

***Abstract.** Currently, 92 people have suffered from the actions of contractors engaged in the construction of individual residential buildings on the territory of the republic. The amount of damage caused is 154,709,953 rubles. Provides information on the number of affected citizens in the field of individual housing*

*construction in the Republic of Sakha (Yakutia), as well as on the amount of damage caused. The causes and factors contributing to the emergence, as well as preventing the elimination of this social problem, have been established. The characteristic of the legal relations developing between the customer and the contracting organization is given.*

**Keywords:** *Republic of Sakha (Yakutia), individual housing construction, damage, restoration of rights, participants in shared construction, state support measures, contractor, affected citizens.*

В настоящее время на территории республики от действий подрядных организаций, осуществляющих строительство индивидуальных жилых домов пострадало 92 человека. Размер причиненного ущерба составляет 154 709 953 рубля [1].

В рамках государственного регулирования сферы строительства, предусмотрены меры государственной поддержки для пострадавших участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [2, с. 2].

Формами предоставления мер государственной поддержки пострадавших участников строительства в Республике Саха (Якутия), являются:

- 1) осуществление за счет средств государственного бюджета субъекта денежной выплаты пострадавшим участникам строительства;
- 2) оказание содействия застройщикам, взявшим на себя обязательства по удовлетворению требований пострадавших участников строительства;
- 3) предоставление жилищно-строительным кооперативам, созданным пострадавшими участниками строительства, включенными в реестр, субсидий за счет средств государственного бюджета субъекта на покрытие части расходов, связанных с завершением строительства проблемного объекта [5].

Однако граждане, пострадавшие от мошеннических действий подрядных организаций при строительстве объектов индивидуального жилищного строительства, не входят в категорию граждан, для которых предусмотрены меры государственной поддержки, поскольку они не являются участниками долевого строительства.

В этом случае, заказчиками подрядных работ выступают граждане, которые за счет собственных или заемных средств, заключают договоры подряда. При этом строительство объектов подрядными организациями

бывает не завершено или строительные работы вообще не проводились. Договоры подряда носят гражданско-правовой характер, и на них распространяется принцип свободы договора. При заключении договора, выбор подрядной организации для строительства индивидуального жилого дома осуществляется заказчиком работ самостоятельно, по своему усмотрению, на свой страх и риск. В настоящее время на законодательном уровне не установлены какие-либо меры финансового, гарантийного или страхового ограничения или требования к подрядчикам по строительству индивидуальных жилых домов, которые могли бы служить обеспечением безопасности заказчикам (гражданам) подрядных работ. Единственным способом защиты от действий недобросовестных подрядчиков является четкая регламентация в договоре подряда сроков проведения работ, а также, взаимосвязь степени выполнения работ подрядчиком с перечислением денежных средств заказчиком.

Граждане, пострадавшие от действий подрядной организации при строительстве индивидуальных жилых домов, являются отдельной категорией граждан, для защиты которой на законодательном уровне в текущее время не предусмотрены специальные меры, которые могли бы защитить заказчиков от недобросовестных подрядчиков строительства индивидуальных жилых домов.

На договоры строительства индивидуальных жилых домов распространяется общее правило гражданского законодательства о свободе договоров [3, с. 421]. Общий смысл свободы договора состоит в том, что стороны могут по своему желанию, без понуждения, заключить договор на любых приемлемых для них условиях, оговорить порядок и сроки исполнения сторонами взятых на себя обязательств [3, с. 421].

В рамках превентивных мер в республике проведена разъяснительная работа среди населения, а также, применяются механизмы защиты в рамках гражданского и уголовного судопроизводства. Так, в 2020 году в адрес муниципальных образований были направлены информационные материалы «Как не стать жертвой мошенников при строительстве частного дома?» для размещения на официальных сайтах муниципальных образований и СМИ [1].

При этом по результатам рассмотрения гражданских и уголовных дел по фактам мошенничества, ввиду отсутствия имущества ущерб пострадавшим гражданам не возмещается, реальное восстановление нарушенных прав не происходит.

Поскольку восстановление прав граждан, пострадавших в сфере индивидуального жилищного строительства, не отнесено к полномочиям субъектов Российской Федерации, а также республика, как дотационный субъект, не вправе устанавливать новые виды расходных обязательств, в

настоящее время механизмы защиты прав таких граждан отсутствуют.

Между тем, в связи с реализацией программы «Дальневосточная ипотека» [4], о которой широко распространяется в средствах массовой информации, существует риск увеличения случаев причинения ущерба гражданам по неисполненным договорам на строительство индивидуального жилья. Поскольку кредит по программе «Дальневосточная ипотека» является целевым и предоставляется, в том числе, на строительство или завершение строительства индивидуального жилого дома, и в соответствии с положениями Условий программы «Дальневосточная ипотека» [4], денежные средства по которому перечисляются напрямую подрядной организации одним траншем, что не позволяет внедрить кредитным организациям механизм защиты прав граждан, в т.ч. перечисление кредитных средств по фактически выполненным работам [1].

**Конфликт интересов**

Не указан.

**Conflict of Interest**

None declared.

**Рецензия**

Все статьи проходят рецензирование в формате double-blind peer review (рецензенту неизвестны имя и должность автора, автору неизвестны имя и должность рецензента). Рецензия может быть предоставлена заинтересованным лицам по их запросу.

**Review**

All articles are reviewed in the double-blind peer review format (the reviewer does not know the name and position of the author, the author does not know the name and position of the reviewer). The review can be provided to interested persons upon request.

**Литература:**

1. Информационная справка по вопросу восстановления прав граждан, пострадавших при индивидуальном жилищном строительстве – Режим доступа: <https://regfond14.ru/dokumenty.html>;
2. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ // Парламентская газета. – 2005. - N 5-6. – С. 2;
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 N 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994 – 5 декабря. – С. 421;
4. Об утверждении условий программы "Дальневосточная ипотека", Правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному обществу "ДОМ.РФ" в виде вкладов в имущество акционерного общества "ДОМ.РФ", не увеличивающих его уставный капитал, для возмещения российским кредитным организациям и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам, предоставленным гражданам Российской Федерации на

приобретение или строительство жилых помещений на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и внесении изменений в распоряжение Правительства Российской Федерации от 2 сентября 2015 г. N 1713-р": Постановление Правительства РФ от 07.12.2019 N 1609 // Собрание законодательства РФ. – 2019 – 16 декабря. - № 50. – С. 7394;

5. О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших в результате неисполнения застройщиками своих обязательств: закон Респ. Саха (Якутия) от 29.03.2012 г. 1046-3 N 993-IV: принят Гос. Собранием (Ил Тумэн) Респ. Саха (Якутия) 29 марта 2012 г. // Якутские ведомости. - 2012. – № 35. – С. 7.

**Literature:**

1. Information note on the restoration of the rights of citizens affected by individual housing construction - Access mode: <https://regfond14.ru/dokumenty.html>;

2. On participation in shared construction of apartment buildings and other real estate objects and on amendments to some legislative acts of the Russian Federation: Federal Law of December 30, 2004 No. 214-FZ // Parliamentary newspaper. - 2005. - N 5-6. - P. 2;

3. The Civil Code of the Russian Federation (Part One): Federal Law of November 30, 1994 N 51-FZ // Collected Legislation of the Russian Federation. - 1994 - December 5. - S. 421;

4. Approval of the terms of the Far Eastern Mortgage program, the Rules for granting subsidies from the federal budget to the joint-stock company DOM.RF in the form of contributions to the property of the joint-stock company DOM.RF that do not increase its authorized capital, for reimbursement to Russian credit institutions and other organizations of lost income on housing (mortgage) loans granted to citizens of the Russian Federation for the purchase or construction of residential premises in the territories of the constituent entities of the Russian Federation that are part of of the Far Eastern Federal District, and amending the Order of the Government of the Russian Federation of September 2, 2015 N 1713-r ": Decree of the Government of the Russian Federation of December 7, 2019 N 1609 // Collection of Legislation of the Russian Federation. - 2019 - December 16. - No. 50. - S. 7394;

5. On measures of state support for citizens affected by the failure of developers to fulfill their obligations: law of the Republic of Sakha (Yakutia) dated March 29, 2012 1046-3 N 993-IV: adopted by the State. Assembly (Il Tumen) Rep. Sakha (Yakutia) March 29, 2012 // Yakutskiye Vedomosti. - 2012. - No. 35. - P. 7.