Директорам СРО – на заметку! Обманутые дольщики не могут претендовать на средства КФ ОДО, но есть исключения…



Использование средств компенсационных фондов СРО строительной отрасли для защиты обманутых дольщиков и достройки проблемных объектов невозможно. Такой вердикт вынесла Счётная палата РФ. Подробности – в материале нашего добровольного эксперта из Твери.
\*\*\*
ЗаНоСтрой.РФ много раз писал о том, что чиновники самого различного ранга покушались на компенсационные фонды саморегулируемых организаций с целью решить проблемы обманутых дольщиков. Распечатать компфонды СРО и раздать деньги требовали губернатор Белгородской области Евгений Савченко, мэр Казани Ильсур Метшин, глава фракции коммунистов в Законодательном собрании Пензенской области Георгий Камнев, первый заместитель председателя комитета Госдумы по природным ресурсам, депутат от фракции КПРФ Юрий Афонин и даже спикер Государственной Думы Вячеслав Володин.
Теперь Счётная палата Российский Федерации поставила жирную точку в этой дискуссионной эпопее. В отчёте СП (*с ним можно ознакомиться по ссылке внизу – ред.*) о результатах экспертно-аналитического мероприятия «Анализ результативности практического применения норм законодательства Российской Федерации, направленных на обеспечение законных прав граждан – участников долевого строительства», в частности, указано:
*«Действующее законодательство в сфере градостроительной деятельности не предусматривает ответственности СРО в области строительства в рамках формируемого КФ ОДО за неисполнение или ненадлежащее исполнение членом СРО обязательств по договорам, заключённым с физическими лицами ДДУ, и исполнение функций застройщиков».*
Вместе с тем, в отчёте отмечается, что участники долевого строительства, являющиеся потребителями услуг членов изыскательских, проектных, строительных СРО, могут входить в круг лиц, которым могут быть осуществлены выплаты из компенсационного фонда возмещения вреда за причинение вреда личности или имуществу гражданина вследствие разрушения или повреждения МКД 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 МКД 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, внесённые 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 МКД, готового к эксплуатации, или иного объекта недвижимости (часть 2 статьи 1, статья 4 Федерального закона № 214-ФЗ) не относится к сфере регулирования СРО в области строительства, проектирования и инженерных изысканий, а средства КФ ВВ и КФ ОДО могут быть направлены только на цели, предусмотренные частями 1 и 2 статьи 55.16 Градостроительного кодекса РФ.
Таким образом, анализ действующего законодательства показал, что в нормативных правовых актах в сфере градостроительной деятельности, регулирующих деятельность СРО, отсутствуют положения, учитывающие законные права и интересы дольщиков.
Согласно статистике, в период 2017–2019 годов из средств компенсационных фондов СРО осуществлены выплаты на общую сумму 275,6 миллиона рублей, в том числе по возмещению вреда – 215,1 миллиона и при обеспечении договорных обязательств в связи с причинением ущерба – 60,5 миллиона рублей. Кроме того, за период с 2013 по 2017 годы были также осуществлены страховые выплаты в размере 393,5 миллиона рублей за вред, причинённый членами СРО. При этом в настоящее время в судах и в досудебном порядке рассматриваются требования к СРО в связи с возмещением вреда на сумму 866,1 миллиона рублей.
По данным НОСТРОЙ на 2 июня 2020 года, в Государственный реестр включены сведения о 222-х СРО. Суммарный размер компенсационных фондов, размещённых действующими СРО на специальных банковских счетах, составляет – 101,59 миллиарда рублей (по данным с сайтов СРО – 105,41 миллиарда).