Санкт-Петербургский государственный университет

**Гаджиев Тургай Кенанович**

Выпускная квалификационная работа

**Социальные обязательства застройщиков при возведении многоквартирных жилых домов**

Уровень образования: Магистратура

Направление 40.04.01 «Юриспруденция»

Основная образовательная программа:

«Юрист в сфере оборота недвижимости»

Научный руководитель:

кандидат юридических наук, доцент кафедры нотариата,

Жаркова Ольга Александровна

Рецензент:

Кондрашева Екатерина Игоревна, заместитель руководителя Управления Росреестра по Санкт-Петербургу

г. Санкт-Петербург

2023 год

Оглавление

[Введение 3](#_Toc133355032)

[Глава 1. Теоретико-правовая основа института социальных обязательств застройщика 7](#_Toc133355033)

[1.1. Содержание и развитие социальных обязательств застройщика в РФ 7](#_Toc133355034)

[1.2. Принципы возложения и реализации социальных обязательств застройщика 15](#_Toc133355035)

[1.3. Основания возникновения социальных обязательств застройщика 22](#_Toc133355036)

[Глава 2. Проблемные аспекты реализации социальных обязательств застройщика 33](#_Toc133355037)

[2.1. Особенности финансирования строительства застройщиком объектов социальной инфраструктуры 33](#_Toc133355038)

[2.2. Социальные обязательства застройщика при банкротстве 38](#_Toc133355039)

[2.3. Проблема неисполнения застройщиком социальных обязательств 41](#_Toc133355040)

[Заключение 47](#_Toc133355041)

[Список использованных источников 47](#_Toc133355042)

# Введение

**Актуальность исследования.** Для сегодняшнего российского общества характерной чертой является активная внутренняя миграция населения из небольших населенных пунктов в крупные города. Такая тенденция задает высокие темпы жилищного строительства. Жилые комплексы, которые возводятся застройщиками в последние годы, отличаются высокой плотностью застройки и большой этажностью многоквартирных жилых домов. Как следствие, большое количество населения плотно проживает на небольшой территории, зачастую вовсе лишенной каких-либо объектов социальной инфраструктуры. Люди не могут реализовать свои права и потребности в получении бесплатной медицинской помощи, дошкольного и общего образования рядом с местом, где они проживают. Существующая наиболее близко расположенная социальная инфраструктура не может справиться с таким наплывом населения. Все эти факторы приводят к росту социальной напряженности в обществе.

Бюджетными силами и средствами решить проблему должной обеспеченности населения объектами социальной инфраструктуры не всегда удается, в связи с чем появляется необходимость привлекать застройщиков к решению данной задачи, что обуславливает актуальность настоящего исследования.

При этом, деятельность застройщика является предпринимательской, а значит направлена в первую очередь на извлечение прибыли. Объекты социальной инфраструктуры, в отличие от объектов жилой и коммерческой недвижимости, не приносят застройщику особого дохода.

**Практическая значимость исследования** проявляется в том, что анализ эффективности и особенностей регулирования социальных обязательств застройщика при строительстве многоквартирного дома, позволит выработать практические рекомендации, касающиеся возможных улучшений законодательства, а также сделать выводы о единообразии правоприменительной практики. Таким образом, исследование нормативно-правового регулирования и особенностей реализации социальных обязательств застройщика при строительстве многоквартирного дома служит целям дальнейшего совершенствования института.

**Теоретическая значимость** проявляется в том, что в ходе раскрытия данной темы будет изучен широкий пласт научной литературы и исследований по отдельным вопросам, касающихся социальных обязательств застройщика, на основании чего будут сделаны собственные авторские выводы. На основе исследования взглядов и позиций ученых относительно института, а также проведенной работы по их обобщению и анализу, будут разработаны положения, образующие правовую основу данного института. Полученные в ходе исследования данные имеют теоретико-правовое значение и могут быть использованы для дальнейшей разработки теоретических основ института.

**Степень разработанности** исследуемого института проявляется в относительно небольшом количестве теоретических и практических исследований. Исследованием указанной темы занимались следующие ученые: Р.Р. Гарипов, Д.Б. Данилов, М.С. Егорова, А.Р. Кирсанов, А.В. Красницкая, Н.С. Кузякина, Д.Г. Лебедев, А.Ю. Руденок, А.А. Петров, С.А. Шишелова и другие.

**Целью** данной работы является оценка действующего законодательства на предмет реализации в его нормах баланса частных и публичных интересов при исполнении застройщиком социальных обязательств при строительстве многоквартирных домов.

Для достижения данной цели необходимо проанализировать правовые основания появления у застройщиков социальных обязательств, порядок финансирования исполнения данных обязательств и судьбу социальных обязательств застройщика при банкротстве. Следовательно, основными задачами в рамках исследования будут:

1. Рассмотрение содержания и развития института социальных обязательств застройщика в РФ;

2. Разработка принципов возложения и реализации социальных обязательств застройщика;

3. Анализ оснований возникновения социальных обязательств застройщика;

4. Описание особенностей финансирования строительства застройщиком объектов социальной инфраструктуры;

5. Раскрытие аспекта реализации социальных обязательств застройщика при банкротстве;

6. Рассмотрение проблемы неисполнения сторонами обязательств, связанных с объектами социальной инфраструктуры.

**Объектом исследования** выступают общественные отношения, возникающие в связи с реализацией социальных обязательств застройщика при строительстве многоквартирного дома.

**Предметом исследования** являются социальные обязательства застройщика при строительстве многоквартирного дома.

Для целей данной работы под социальными обязательствами застройщика при строительстве многоквартирных домов понимаются обязательства застройщика по строительству и вводу в эксплуатацию объектов социальной инфраструктуры.

Под объектами социальной инфраструктуры понимаются объекты в областях образования, здравоохранения, физической культуры и массового спорта и культуры[[1]](#footnote-1).

**Методология исследования** представлена различными методами. В частности, для полноты исследования необходимо обратиться как к общенаучным методам, так и к частно-правовым методам. Среди основных общенаучных методов исследования необходимо назвать диалектический, исторический, логический, системный. Что касается частно-правовых, то к таковым следует относить формально-юридический, сравнительно-правовой. В рамках проводимого исследования главенствующее значение приобретает сравнительно-правовой метод, так как с помощью него будут сопоставляться различные источники. Кроме того, сравнительно-правовой метод будет применен при анализе правоприменительной практики для выявления действительного значения и роли исследуемого института.

**Научная новизна** исследования заключается в том, что автором впервые проведено комплексное исследование института социальных обязательств через призму современных тенденций, в результате чего им разработаны принципы реализации указанных обязательств.

**Структура работы** представлена введением, двумя главами с разделением на параграфы, заключением и списком использованных источников.

# Глава 1. Теоретико-правовая основа института социальных обязательств застройщика

# 1.1. Содержание и развитие социальных обязательств застройщика в РФ

Вопрос о возложении на застройщика обязательств по созданию необходимой инфраструктуры является не новым. Учитывая темпы застройки в городах, обеспечить граждан необходимыми социальными услугами в рамках уже функционирующих больниц, школ и иных объектов практически невозможно. Следовательно, единственным решением указанной проблемы может являться своевременное строительство социальных объектов до или параллельно со строительством многоквартирных домов.

Не возникает сомнений, что проживающие на территории лица должны быть своевременно обеспечены всем необходимым с образовательной, медицинской и иной социальной стороны в соответствии с главным законом страны. Так, Конституция Российской Федерации провозглашает Российскую Федерацию правовым социальным государством, которое гарантирует равенство прав и свобод человека и гражданина, и политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека, для чего устанавливается гарантированный минимальный размер оплаты труда, обеспечивается государственная поддержка семьи, материнства, отцовства и детства, устанавливаются пособия и иные гарантии социальной защиты.

В Указе Президента РФ «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» также были обозначены следующие задачи: завершение формирования сети медицинских организаций первичного звена здравоохранения с  использованием в  сфере здравоохранения геоинформационной системы с  учетом необходимости строительства врачебных амбулаторий, фельдшерских и  фельдшерско-акушерских пунктов в населенных пунктах с численностью населения от 100 человек до 2  тысяч человек, а также с учетом использования мобильных медицинских комплексов в  населенных пунктах с численностью населения менее 100 человек, улучшение жилищных условий не менее 5 миллионов семей ежегодно. В связи с этим, учеными указывается на необходимость достижения баланса интересов государства, граждан, застройщиков[[2]](#footnote-2).

Если рассуждать о том, что может являться предметом социальных обязательств застройщика, то следует обратиться к понятию «социальная инфраструктура». К данной категории исследователи относят объекты следующих сфер:

* Культура и искусство (театры, музеи, библиотеки);
* Досуг или рекреация (парки, скверы);
* Образование (детские сады, школы, интернаты);
* Здравоохранение (детские и взрослые поликлиники, госпитали, диспансеры);
* Социальная защита населения (дома престарелых, инвалиды, многодетные и малоимущие семьи и т.д)[[3]](#footnote-3).

В рамках проводимого исследования, в первую очередь, к социальным обязательствам следует относить те аспекты, которые связаны с возведением медицинских и образовательных учреждений. К последним относятся как учреждения дошкольного уровня, так и организации школьного образования.

Активное обсуждение установленных нормативов удаленности соответствующих объектов периодически приводит к внесению уполномоченными органами законодательных изменений. Так, например, в ранее действовавшем Законе Санкт-Петербурга от 14.02.2014 №23-9 «О региональных нормативах градостроительного проектирования, применяемых на территории Санкт-Петербурга» были установлены следующие нормы расстояния или времени маршрута от границ земельного участка соответствующего объекта социальной инфраструктуры до жилых зданий: для дошкольных образовательных организаций (за исключением специализированных и оздоровительных образовательных организаций) - 300 метров, для общеобразовательных организаций (за исключением специализированных) - 500 метров, для амбулаторно-поликлинических учреждений - до 1000 м[[4]](#footnote-4). Однако, указанный акт утратил свою силу, после чего в 2017 году было издано Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 11 апреля 2017 года №257 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Санкт-Петербурга»[[5]](#footnote-5).

В указанном подзаконном акте сегодня устанавливаются следующие нормативы. Что касается образовательных учреждений, то обеспеченность населения рассчитывается исходя из расчетного показателя на 1000 человек по следующим объектам нормирования:

* Дошкольные образовательные организации - 61 место. Радиус обслуживания составляет 300 м.
* Общеобразовательные организации - 120 мест. Радиус обслуживания составляет 500 м.
* Профессиональные образовательные организации - 13 мест с транспортной доступностью до 60 минут.
* Организации дополнительного образования детей - 60 мест с пешеходно-транспортной доступностью до 30 минут, в том числе учреждения дополнительного образования детей в сфере искусств - 7,2 места.

Видится, что указанные нормы являются адекватными и достижимыми при грамотной политике и правильном законодательном подходе. В то же время, на сегодняшний день, нарушение указанных нормативов происходит повсеместно. В связи с этим, вопросы связанные с отсутствием мест в детских садах и школах в силу нехватки образовательных учреждений, уже многократно становились предметом судебных разбирательств.

Основной подход к принципам социального обеспечения граждан был отражен в Постановлении Конституционного Суда РФ от 15.05.2006 №5-П. В указанном Постановлении, была отражена правовая позиция о том, что закрепляя право на образование и в качестве одного из его элементов - право на общедоступное и бесплатное дошкольное образование в государственных или муниципальных образовательных учреждениях, Конституция Российской Федерации непосредственно определяет и систему гарантирования этого права, предполагающую в том числе, что государство и муниципальные образования - исходя из конституционного требования общедоступности дошкольного образования независимо от места жительства - обязаны сохранять в достаточном количестве имеющиеся дошкольные образовательные учреждения и при необходимости расширять их сеть[[6]](#footnote-6).

На нарушение указанного принципа неоднократно ссылались заявители, чьи социальные права были нарушены, в своих заявлениях и жалобах. Так, на важность его соблюдения указывал и Верховный суд РФ при рассмотрении дела №33-КГ18-13 по жалобе гражданки, ребенку которой не было обеспечено место в муниципальном детском саду в пешей доступности от дома. Суд признал действия местной администрации незаконными, сославшись на установленные законодателем нормативы обеспеченности необходимо инфраструктурой[[7]](#footnote-7).

Аналогичные нормативы закреплены законодательно и для медицинских учреждений. Так, в Постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 11.04.2017 №257, устанавливаются следующие расчетные показатели обеспеченности и доступности для объектов нормирования в области здравоохранения из расчетного показателя на 1000 человек по следующим объектам нормирования:

* Стационары для взрослых и детей - 9,00 койко-места с транспортной доступностью до 60 минут.
* Амбулаторно-поликлинические учреждения - 13,48 тыс. посещений в год (или 26,33 посещения в смену), в том числе:
* Поликлиники для детей - 2,92 тыс. посещений в год (5,70 посещения в смену) или при организации двухуровневой схемы амбулаторно-поликлинической помощи по схеме общей врачебной практики (далее - ЦОВП) плюс консультативно-диагностические центры (далее - КДЦ) для детского населения - 1,89 тыс. посещений ЦОВП в год (3,70 посещения в смену) и 1,03 тыс. посещений КДЦ в год (2,00 посещения в смену);
* Поликлиники для взрослых - 7,22 тыс. посещений в год (14,10 посещения в смену) или при организации двухуровневой схемы амбулаторно-поликлинической помощи для взрослого населения - 5,43 тыс. посещений ЦОВП в год (10,60 посещения в смену) и 1,79 тыс. посещений КДЦ в год (3,50 посещения в смену);
* Стоматологические поликлиники - 1,43 тыс. посещений в год (2,80 посещения в смену);
* Женские консультации - 0,87 тыс. посещений в год (1,70 посещения в смену);
* Диспансеры (отделения) - 0,78 тыс. посещений в год (1,53 посещения в смену);
* КДЦ - 0,26 тыс. посещений в год (0,50 посещения в смену).

Радиус обслуживания составляет 1000 м.

Отметим, что учеными критикуется объективность различных установленных нормативов с той точки зрения, что фактически, время, за которое человек, например, добирается до больницы, может существенно отличаться от заявленного в нормативе. Так, исследователи доступности медицинской помощи утверждают, что используемый традиционный метод расчета расстояния до медицинского учреждения по прямой, без учета особенностей дорожной сети, наиболее часто применяемый в службах планирования системы здравоохранения в силу его простоты, может сильно искажать картину доступной медицинской помощи[[8]](#footnote-8).

В то же время, как мы видим, законодатель устанавливает достаточно высокий норматив обеспеченности социальными объектами. В то же время, прав А.А. Петров, который указывает, что градостроительный регламент описывает лишь минимум застройки социальной инфраструктуры, что абсолютно не соответствует реальным потребностям жителей[[9]](#footnote-9). В этой связи, особо острой проблемой выступает вопрос о том, за чей счет будет происходить обеспечение граждан всей необходимо инфраструктурой.

В кругах юристов, строителей, урбанистов, политиков, экономистов не прекращаются споры вокруг справедливости наложения социальных обязательств на застройщика. Исследователи делятся на два лагеря – те, кто считает возложение социальных обязательств на застройщика несправедливым, и те, кто поддерживает подобные законодательные решения. Рассмотрим аргументы обеих сторон.

Ученый С.А. Шишелова, рассуждая о возможности возложения соответствующих обязательств на застройщика, выделяет следующие негативные аспекты. Во-первых, основной проблемой, которая имеет различные проявления, выступает повышение финансовой, и в частности, налоговой нагрузки на застройщика. Как отмечает ученый, в конечном итоге, негативные последствия данного явления несут сами граждане в виде увеличения стоимости квадратного метра жилья. Таким образом, фактически ущемляются права граждан, которые вынуждены косвенным образом платить за услуги в области образования и здравоохранения, получение которых на бесплатной основе закреплено в законодательстве. Во-вторых, при возложении социальных обязательств на застройщика повышается непрозрачность строительного рынка в связи с его административным регулированием, поскольку принуждение застройщиков к осуществлению строительства объектов социальной инфраструктуры реализуется с использованием мер административно-властного принуждения, а не нормативно-правового характера[[10]](#footnote-10).

С такой позицией следует согласиться, однако, можно констатировать, что подобные негативные последствия хотя и неизбежны, но могут быть минимизированы, о чем будет подробно сказано далее в рамках исследования.

Другие ученые, при оценке возможности возложения социальных обязательств на застройщика, отмечают, что государством должна оказываться поддержка строительным компаниям в областях государственно-частного партнерства, совершенствования актуальной законодательной базы в области строительства, совершенствования механизмов стимулирования бизнеса, поддержки и поощрения активных в социальном отношении компаний[[11]](#footnote-11). Несомненно, такая позиция справедлива, однако, как представляется, для данных целей требуются максимально конкретные предложения, а не декларации.

В то же время, видится, что применение всех указанных механизмов не способно полностью разрешить вопрос о социальных обязательствах при застройке территорий. Так или иначе, основным аспектом является допустимость возложения дополнительных финансовых обязательств на застройщика. Указанный вопрос может быть разрешен лишь на законодательном уровне таким образом, чтобы не могло иметь место двойное толкование.

Те ученые, которые поддерживают возложение соответствующих обязательств на застройщика, в качестве основного аргумента приводят то, что подобное решение поможет преодолеть проблему нехватки бюджета публично-правовых образований для соответствующего строительства.

В качестве примера последствий подобного дефицита можно привести тот факт, что Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 июля 2020 года № 1147 «О внесении изменений в государственную программу Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» внесены изменения в Правила предоставления и распределения субсидий из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на развитие жилищного строительства, согласно которым с 2021 года не осуществляется предоставление субсидий на софинансирование строительства вновь строящихся объектов социальной инфраструктуры[[12]](#footnote-12).

Видится, что решение проблемы обеспеченности социальной инфраструктурой при застройке должно происходить комплексно. Само по себе возложение обязанности на застройщика, который реализует при строительстве свой экономический интерес, допустимо и определенно позитивно сказывается на общем состоянии инфраструктуры в городе. В то же время, механизм возложения подобной обязанности должен быть прозрачным, конкретным и четко закрепленным в законе.

Так, например, практики в Санкт-Петербурге по поводу механизмов и принципов работы Градостроительной комиссии отмечают, что от нее ждали установления единых правил игры в вопросах социальных обязательств, а также возможности нахождения решений об участии в социальной инфраструктуре проектов, которым нужно незначительное количество мест в школах и детских садах, и на своей территории застройщик их возвести не может, но готов поучаствовать деньгами в строительстве таких объектов. Вместо этого, получили неофициальную, но обязательную процедуру, при которой не только проверяются вопросы социальной обеспеченности, но и появляется новый полный круг согласования проектной документации государственными органами Петербурга, что прямо противоречит требованиям Градостроительного кодекса РФ[[13]](#footnote-13).

Указанный пример свидетельствует о том, что перед началом введения каких-либо новых правил в области строительства социальных объектов посредством возложения соответствующей обязанности на застройщика, законодателю следует тщательно оценить последствия и действенность данных реформ, после чего прописать в нормативно-правовом акте особенности реализации нововведений. Кроме того, в случае, если по итогу указанные нововведения будут неэффективны, следует своевременно вносить правки или, вовсе, устранять действие соответствующих норм.

# 1.2. Принципы возложения и реализации социальных обязательств застройщика

Представляется, что хаотичность нововведений и их неэффективность, во многом зависят от недостаточно глубокой проработки методологической и теоретической базы. Данный вывод применим не только лишь к институту социальных обязательств застройщика, но и ко всем иным законодательным решениям и механизмам. В этой связи, особенно важной представляется разработка руководящих начал института социальных обязательств застройщика, которых должен придерживаться законодатель и правоприменитель.

В рамках исследования автором были разработаны следующие принципы.

Первый и основной принцип, который должен лежать в основе любых законоположений о социальных обязательствах застройщиков, заключается в необходимости достижения баланса интересов данных субъектов и государства. Следовательно, такой принцип следует именовать, как «принцип баланса частных и публичных интересов» или же, как «принцип взаимовыгодного сотрудничества». Некоторые исследователи сравнивают в дискуссиях данный принцип с правилом «кнута и пряника». Так, в ходе круглого стола, посвященного вопросам своевременного строительства социальных объектов в городе Москва, Президент Московской торгово-промышленной палаты акцентировал внимание на том, что разработку всех положений об обязательствах застройщика следует производить вместе с предпринимательским сообществом. У власти должны быть реальные рычаги общения с застройщиками, однако, в обратную сторону, им нужно предоставлять и льготы, чтобы сотрудничество было взаимовыгодным[[14]](#footnote-14).

В то же время, необходимо учитывать интересы не только застройщика и государства, но и непосредственно самих потенциальных жителей многоквартирного дома и участников долевого строительства. Исходя из этого, можно вывести следующий принцип – временной привязки строительства социальных объектов к строительству многоквартирного дома. Исследователи отмечают, что на застройщика следует в обязательном порядке налагать обязанность осуществлять строительство социальных объектов до момента сдачи многоквартирного дома или же одновременно.

Третий принцип, который следует учитывать при разработке законопроектов и реформ в области социальных обязательств застройщика, это принцип прозрачности процедур возложения соответствующих обязательств, иначе именуемый, как принцип «правовой определенности». Ученый Грибанова Е.Н. отмечает, что принцип правовой определенности является общеправовым фундаментальным началом, не имеющим нормативного закрепления, но сформированным в науке и правоприменительной практике, имеющий определяющее значение в деятельности органов публичной власти, поведении хозяйствующих субъектов. Данный принцип предполагает системность, комплексность правового регулирования общественных отношений, ясность, точность, непротиворечивость и логическую согласованность норм законов, обеспечивающих возможность единообразного применения последних на практике[[15]](#footnote-15).

Так, например, если застройщику взамен осуществления строительства школ или больниц были обещаны, какие-либо налоговые или иные льготы, механизм их получения должен быть предельно ясен и прозрачен. При вступлении в обязательство, застройщик должен четко понимать, посредством каких инструментов, он сможет компенсировать собственные затраты и в какой срок.

Четвертый принцип, который вытекает из вышеуказанного, это «принцип недопустимости двойного толкования условий». Во многом, данный принцип привязан к требованию правовой определенности, однако, акцент в части реализации указанного принципа должен быть сделан на том, что именно публичный субъект, будучи «сильной стороной» в обязательстве, должен обеспечить корректную формулировку условий соглашения или договора с застройщиком, не допускающую дальнейших расхождений в толковании.

Пятый, взаимосвязанный с прошлыми двумя, принцип – это «принцип непротиворечивого поведения». Видится, что указанный принцип базируется на частно-правовой доктрине, именуемой «эстоппель». Так, ученые отмечают, что данный принцип устанавливает запрет стороне на отступление от своей позиции, ранее сформулированной уполномоченным лицом. Он необходим для формирования добросовестного поведения в правовых отношениях[[16]](#footnote-16). Кроме того, отмечается, что основная идея, лежащая в основе эстоппеля, заключается в том, что лицо полагается на факт или обещание[[17]](#footnote-17).

Рассмотрим указанный принцип на примере решения Арбитражного суда Республики Марий Эл от 26 декабря 2019 года по делу № А38-7936/2019. В указанном судебном разбирательстве муниципальное образование «Город Йошкар-Ола» в лице Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» и Республика Марий Эл в лице Министерства государственного имущества Республики Марий Эл обратились к специализированному застройщику «Казанский посад» с требованием об обязании его передать муниципальному образованию во исполнение условий договора о комплексном освоении территории здание детского сада в состоянии, соответствующем разрешению на ввод объекта в эксплуатацию и проектной документации в течение десяти дней с момента вступления решения суда в законную силу. В рамках судебного спора, истец ссылался на нарушение условий договора о комплексном освоении территории тем, что ответчик не только не передал объект муниципальному образованию, но и зарегистрировал на него право частной собственности.

Позиция застройщика была следующая. Он указывал, что договор о комплексном освоении территории был заключен между истцом и ГУП РМЭ «Мостремстрой». Эти же лица заключили 13 договоров аренды земельных участков, права аренды по которым впоследствии были переданы различным застройщикам, включая ООО «Казанский посад», ОАО «Континет», ООО «Росагрострой». В соответствии с договором передачи прав и обязанностей по договору аренды, застройщик учитывал, что арендатор принял на себя обязательства в составе жилого массива, планируемого к строительству, возвести в рамках комплексного освоения земельного участка за счет собственных средств детский сад на 160 мест.

В то же время, в договор о передаче прав по договору аренды стороны включили положение о том, что условия участия нового арендатора в финансировании проектирования и строительства детского сада определяются отдельным соглашением между новым арендатором и остальными застройщиками – арендаторами земельных участков. Обязательным условием такого соглашения является передача построенного детского сада в собственность муниципального образования «Город Йошкар-Ола» на возмездной основе (за сумму, равную стоимости построенного объекта по фактическим затратам). Доля участия каждого нового арендатора в финансировании проектирования и строительства детского сада определяется по формуле, указанной в пункте 2.6 договоров о передаче прав по договору аренды. От Министерства государственного имущества РМЭ не поступало каких-либо возражений по содержанию договоров о передаче (уступке) прав и обязанностей по договорам аренды.

Впоследствии, ООО «Казанский посад» своими силами и средствами исполнило обязательства, предусмотренные договором передачи (уступки) прав и обязанностей по договору аренды. Исходя из договора о комплексном освоении территории на застройщике лежала обязанность передать детский сад в муниципальную собственность. При этом, условия передачи объектов должны были определяться при заключении отдельного соглашения о передаче этих объектов в муниципальную собственность. Такое соглашение не было подписано. Следовательно, по мнению застройщика, договор о комплексном освоении территории не предусматривал обязанность застройщика по безвозмездной передаче объекта социальной инфраструктуры в муниципальную собственность.

Таким образом, между участниками дела возникли разногласия о необходимости компенсации застройщику затрат, понесенных им на строительство объекта социальной инфраструктуры по той причине, что публичным субъектом фактически были проигнорированы положения договора о передачи прав по договору аренды.

Суд констатировал, что из одновременно заключенных договоров о комплексном освоении территории и аренды этого земельного участка следовало, что застройщик, взяв в аренду земельный участок по цене, существенно ниже рыночной и определенной в соответствии с постановлением Правительства РМЭ №372 от 07.07.2015 в виде 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка, получил денежную льготу и выгоду, что по существу и предполагает возмездный, взаимовыгодный характер правоотношений публично-правого образования и застройщика[[18]](#footnote-18). Следовательно, требования истцовой стороны были удовлетворены.

В данном аспекте, следует отметить, что у публичного субъекта была возможность изначально выразить свое мнение по вопросу содержания условий договора о передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка. В то же время, ознакомившись с содержанием указанного договора, публичный субъект проигнорировал их, чем породил у застройщика ложные ожидания.

Последний принцип, который также во многом связан с рассмотренными ранее, вытекает из пункта 43 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положении Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора», где указано, что условия договора подлежат толкованию таким образом, чтобы не позволить какой-либо стороне договора извлекать преимущество из ее незаконного или недобросовестного поведения[[19]](#footnote-19). Данный принцип подразумевает полный запрет злоупотребления правами и недобросовестного поведения.

Приведем пример реализации указанного принципа в правоприменительной практике на примере разбирательства, которое отчасти связано с фабулой ранее рассмотренного дела по иску к ООО «Казанский посад». В частности, позже судом был применен указанный принцип в другом деле, где данный субъект уже выступал ответчиком. Так, согласно Постановлению Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 22 августа 2022 г. по делу № А38-6839/2020, специализированный застройщик «Казанский посад» обратился в суд к ОАО «Континет» и ООО «Росагрострой» с требованием о взыскании с них 18 528 188 рублей 57 копеек неосновательного обогащения.

Свои требования истец мотивировал тем, что решением Арбитражного суда Республики Марий Эл по делу № А38-7936/2019 суд обязал его во исполнение договора о комплексном освоении территории безвозмездно передать МО «Город Йошкар-Ола» здание детского сада. По мнению истца, к ответчикам, так же как и к нему, перешли обязанности по договору о комплексном освоении территории, следовательно, совместно с Обществом они должны были нести затраты на проектирование и строительство данного социального объекта. Кроме того, в обоснование иска истец указал, что в соответствии с заключенными договорами уступки все новые арендаторы приняли на себя обязательства участвовать в проектировании и строительстве детского сада.

Сославшись на указанный в исследовании принцип, суд пришел к выводу о том, что вступившее в законную силу решение суда по названному спору подтверждает, что фактически договор о комплексном освоении территории исполнен за счет одного застройщика , в то время как обязанность по его исполнению возложена на всех арендаторов. Ответчики, не участвовавшие в финансировании проектирования и строительства детского сада, сберегли денежные средства, необходимые для исполнения указанной обязанности за счет истца, что означает недобросовестность их поведения и злоупотребление правами[[20]](#footnote-20).

Подводя итог, следует констатировать, что все вышеуказанные принципы, исходя из анализа правоприменительной практики, должны существовать и реализовываться во взаимосвязи между собой. Если они все будут учтены при разработке законодательных положений, риск нарушения прав кого-либо из участников соответствующих правоотношений будет минимизирован.

# 1.3. Основания возникновения социальных обязательств застройщика

Как верно отмечает специалист А.Р. Кирсанов, сам факт строительства жилья застройщиком не является основанием возникновения у него юридической обязанности строить детские сады и школы. Не являются таким основанием и проекты планировки территории и проекты комплексной застройки[[21]](#footnote-21).

Говоря об основаниях возникновения социальных обязательств, следует разделить их на несколько правовых конструкций, дав каждой из них легальное описание.

В целом, обязательства застройщика по строительству объектов социальной инфраструктуры, могут возникнуть из следующего вида договоров:

- договор о комплексном развитии территории;

- инвестиционное соглашение;

- соглашение между застройщиком и органом государственной власти либо органом местного самоуправления о безвозмездной передаче застройщиком в государственную либо муниципальную собственность объектов транспортной инфраструктуры;

- соглашение о возникновении у участника долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на объект социальной инфраструктуры.

Рассмотрим каждый из поименованных выше видов.

Что касается договора о комплексном развитии территории, то данный институт с точки зрения регулирования в РФ является сравнительно новым.

Федеральный закон от 30 декабря 2020 г. №494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» (далее – ФЗ № 494) раскрывает значение понятия «комплексное развитие территорий» как совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов. (п. 34 ст. 1 ГрК РФ). Помимо внесения в градостроительное законодательство легальной дефиниции,
в ФЗ № 494 введена новая глава, полностью посвященная комплексному развитию территории.

Основной целью комплексного развития территории является создание условий для устойчивого развития города как областного центра, его промышленной, научной и культурной составляющей путем достижения баланса между экономическими и экологическим интересами.

Введение указанного института привело к тому, что перестали существовать такие институты градостроительного законодательства, как комплексное освоение территории, комплексное развитие застроенной территории и, как следствие, договор о комплексном освоении территории и договор о развитии застроенной территории, на основании которых у застройщиков ранее могли возникать социальные обязательства. С даты вступления в силу введенных изменений указанные договорные конструкции более не применимы.

Институт комплексного развития территории стал более всеохватывающим и теперь включает в себя четыре вида комплексного развития территории, некоторые из которых дублируют существующие ранее упраздненные институты, упомянутые выше:

- комплексное развитие незастроенной территории (аналог упраздненного института комплексного освоения территории);

- комплексное развитие территории жилой застройки (аналог упраздненного института развития застроенной территории);

- комплексное развитие территории нежилой застройки (аналог комплексного развития территории по инициативе органа местного самоуправления);

- комплексное развитие территории по инициативе правообладателей (наименование осталось неизменным)[[22]](#footnote-22).

Реформа института комплексного развития территорий, как прямо указано в законе (п. 2 ч. 1 ст. 64 ГрК РФ), направлена на обеспечение достижения показателей, в том числе, в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента РФ, национальными проектами, государственными программами. Если обратиться к п. 2 Указа Президента РФ от 21 июля 2020 г. №474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года», то среди целевых показателей можно обнаружить как раз-таки улучшение жилищных условий не менее 5 миллионов семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 миллионов квадратных метров к 2030 году[[23]](#footnote-23).

Договору о комплексном развитии территории полностью посвящена статья 68 ГрК РФ, а порядку его заключения – статья 69 ГрК РФ. За исключением случаев, когда договор о комплексном развитии территории заключается по инициативе правообладателя, заключению договора о комплексном развитию территории предшествует принятие уполномоченным органом решения о комплексном развитии территории. Таким образом, права и обязанности сторон по договору возникают на основании сложного юридического состава, включающего административный акт и договор о комплексном развитии территорий, все существенные условия которого определяются публичным образованием в одностороннем порядке с учетом предложений потенциальных инвесторов[[24]](#footnote-24).

Поскольку договор о комплексном развитии территории выступает механизмом реализации решения о комплексном развитии территории, он опосредует согласование действий его сторон путем распределения обязанностей между ними при проведении нескольких масштабных мероприятий, таких как подготовка и утверждение документации по планировке территории, образование и предоставление земельных участков, а также снос, строительство, реконструкция объектов капитального строительства. Таким образом, именно данный вид договора позволяет комплексно регулировать возникшие между застройщиком и государством либо муниципальным образованием правоотношения, фактически опосредующие исполнение застройщиком своих социальных обязательств.

Так, одним договором могут быть урегулированы вопросы предоставления земельного участка, находящегося в государственной либо муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов в целях строительства объектов социальной инфраструктуры, вопросы предоставления льгот и мер государственной поддержки, что значительно ускоряет и с бюрократической точки зрения облегчает процесс возведения объектов социальной инфраструктуры застройщиком.

Данный договор заключается на торгах, проводимых в соответствии с правилами, определенными градостроительным законодательством, в частности статьей 69 ГрК РФ, либо по инициативе правообладателя земельного участка (ст. 70 ГрК РФ).

Созданные по договору о комплексном развитии территории объекты социальной инфраструктуры подлежат передаче в государственную либо муниципальную собственность (ч. 8 ст. 68 ГрК РФ). В статье 68 говорится, что в договоре наряду с указанными в части 4 настоящей статьи условиями могут быть предусмотрены иные условия, в том числе: обязательства лица, заключившего договор, безвозмездно передать в государственную или муниципальную собственность после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств лица, заключившего договор, перечень данных объектов и условия их передачи.

Передача прав и обязанностей по данному договору запрещена законом (ч. 10 ст. 68 ГрК РФ), однако привлечение третьих лиц для исполнения обязательств по договору возможна (ч. 11 ст 68 ГрК).

Как отмечает С.И. Шульженко, сторона по договору о комплексном развитии территорий реализует публичный интерес, заключающийся в создании благоприятной окружающей среды и изменении правового режима соответствующей территории, поэтому при изъятии к нему переходят права на использование, а также преобразование имущества, ранее находившегося в публичной собственности. Статус лица, реализующего договор о комплексном развитии территории, аналогичен статусу концессионера, частного партнера, инвестора, которые выступают агентами публичного образования и, имея свои цели по извлечению прибыли, одновременно реализуют публичный интерес так же, как это делают органы публичной власти и созданные ими юридические лица[[25]](#footnote-25).

При заключении договора комплексного развития территории по инициативе правообладателя сторонами выступают орган местного самоуправления с правообладателем земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимого имущества. Под правообладателем для целей ст. 70 ГрК РФ пронимаются лица, владеющие земельными участками на праве собственности, а также на праве аренды и безвозмездного пользования, если обремененный указанными правами земельный участок принадлежит государству либо муниципальному образованию.

Стоит отметить, что принятие решения о комплексном развитии при заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе работодателя законом не требуется (ч. 1, 3, 4 ст. 70 ГрК РФ).

Комплексное развитие территории осуществляется на основании административного усмотрения уполномоченных органов. Как верно отметил А. В. Башарин, в настоящее время нельзя исключать риск утверждения документации по планировке территории, предусматривающей создание всего массива необходимых инфраструктурных объектов «вперед» жилой застройки. Это может негативно сказаться на рентабельности многих проектов жилищного строительства, учитывая отсутствие законодательных механизмов компенсации затрат застройщиков на содержание созданной ими инфраструктуры до момента ее передачи публично-правовому образованию[[26]](#footnote-26).

Что касается наиболее практически важного для застройщика аспекта, то затраты на создание инфраструктуры могут быть компенсированы за счет механизма инфраструктурных облигаций. Комплексное развитие территорий не исключает возможности применения других инвестиционных механизмов, существует возможность их интеграции непосредственно в договор.

С точки зрения гарантий обеспечения социальной инфраструктуры застройщиком, отметим, что законодатель предусмотрел существенное положение, которое мотивирует застройщика к выполнению соответствующих обязательств. Право собственности на объекты капитального строительства и линейные объекты согласно части 8 ст. 68 ГрК у лица возникает только после осуществления строительства и реконструкции объектов за свой счет, за исключением объектов, подлежащих передаче в государственную или муниципальную собственность, в том числе объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур.

Далее рассмотрим особенности соглашения о возникновении у участника долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на объект социальной инфраструктуры.

Соглашение о возникновении у участника долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на объект социальной инфраструктуры – это неотъемлемая часть договора участия в долевом строительстве, соглашение между застройщиком и дольщиком, в котором в обязательном порядке должны быть отражены: вид и назначение объекта социальной инфраструктуры, информация о налоговых и иных обязательствах собственников объекта социальной инфраструктуры, порядок определения доли в праве общей долевой собственности на объект социального назначения.

В таком соглашении также прописывается, что после ввода объекта социальной инфраструктуры в эксплуатацию у дольщика возникает право собственности на долю в праве общей долевой собственности. Перечисленные условия являются существенными для данного вида соглашений в силу ч. 7 ст. 18.1 ФЗ № 214. Перечень существенных условий может быть расширен Постановлением Правительства РФ.

Правительством Российской Федерации утверждена типовая форма данного соглашения.

Стоит отметить, что заключение такого соглашения является правом, а не обязанностью дольщика. Участник долевого строительства может заключить договор долевого участия и без данного соглашения, что может привести к возникновению определенных рисков у застройщика, что в, несомненно, является недостатком.

В продолжение, рассмотрим особенности соглашений между застройщиком и органом государственной власти либо органом местного самоуправления о безвозмездной передаче застройщиком в государственную или муниципальную собственность объектов транспортной инфраструктуры.

К примеру, в Москве разработали специальную форму договора об участии в развитии объектов социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры и объектов благоустройства на территории Москвы между городом и застройщиками для передачи социальных объектов, которая не предусматривает каких-либо денежных компенсаций для застройщика, в тех локациях, где построенные социальные объекты планируется передать городу[[27]](#footnote-27).

Нормами гражданского законодательства предусмотрено, что обращение в государственную собственность имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц (национализация), производится на основании закона с возмещением стоимости этого имущества и других убытков в порядке, установленном статьей 306 настоящего Кодекса (ст. 235 ГК РФ). На момент написания настоящей работы закон, регламентирующий порядок проведения национализации, не принят.

На сегодняшний день в законодательстве отсутствует исчерпывающий перечень договоров с органами государственной и муниципальной власти, на основании которых застройщик может безвозмездно передать объект социального назначения в собственность государства или муниципального образования. Региональные и муниципальные органы власти нередко заключают прямо не предусмотренные законодательством соглашения с аналогичным предметом[[28]](#footnote-28).

Например, Постановлением Правительства Москвы от 18 ноября 2014 года №671-ПП предусмотрено, что в случае, когда строительство либо эксплуатация объекта капитального строительства подразумевает создание инфраструктуры, в том числе социальной, то финансовое бремя по его созданию полностью ложится на застройщика с безвозмездной передачей в собственность города Москвы без каких-либо компенсаций. Стоит согласиться с авторами, не разделяющими целесообразность и эффективность такого способа создания социальной инфраструктуры[[29]](#footnote-29).

Отметим также то, что при строительстве на государственных (муниципальных) земельных участках распространена практика заключения инвестиционных контрактов. Предметом такого контракта может быть реализация проекта, который включает в себя инвестирование в строительство жилых домов с объектами инженерной, социальной и транспортной инфраструктур. В то же время, какая-либо утвержденная форма подобного контракта на сегодняшний день отсутствует, что порождает на практике возникновение смешанных правоотношений между сторонами.

Например, при строительстве в Ленинградской области особенно распространена практика заключения инвестиционных соглашений с наименованием «О сотрудничестве по вопросам устойчивого развития территорий». Отмечается, что такая форма имеет свои преимущества и недостатки. Основным отличием инвестиционных соглашений от договоров комплексного развития территорий является возможность возмездной передачи объектов социальной инфраструктуры муниципалитетам. Застройщики отмечают, что инвестиционные соглашения являются рамочными, работая по ним, у девелоперов есть шанс в будущем заключить договор купли-продажи социальных объектов с частичной компенсацией понесенных расходов[[30]](#footnote-30).

Следует отметить, что некоторыми учеными, в качестве альтернативы существующим источникам регулирования мероприятий по развитию транспортной, социальной и иной инфраструктуры территорий рассматриваются публично-правовые (фискальные) механизмы. В частности, предлагается взимать с застройщиков, оформляющих разрешение на строительство, строительный сбор, исчисляемый от кадастровой стоимости земельного участка[[31]](#footnote-31). В то же время, видится, что такое законодательное решение может нести в себе множество рисков, связанных, в первую очередь, с ситуациями, когда проект застройщика в конечном итоге не реализован.

Таким образом, следует констатировать, что на сегодняшний день, нормативно-правовое регулирование не предполагает обязанности застройщика в каждом отдельном случае реализовывать социальные обязательства.

Отметим, что многообразие форм закрепления соответствующих обязательств скорее является недостатком, нежели преимуществом, поскольку лишает стороны определенности и прозрачности в правоотношениях.

Некоторые исследователи видят решение проблемы в разработке и законодательном закреплении механизма государственно-частного партнерства. При его реализации происходить немедленного выкупа государством социального объекта не будет. Его эксплуатация будет осуществляться на условиях, определенных соглашением.

В то же время, представляется, что механизм государственно-частного партнерства в нашей стране сегодня не достаточно развит. В случае если Российская Федерация пойдет по пути применения указанного института, первоочередным вопросом видится разработка унифицированных решений в сфере государственно-частного партнерства, включающих в себя определенный набор документации для подготовки, сопровождения и финансирования проектов, четких форм соглашений.

# Глава 2. Проблемные аспекты реализации социальных обязательств застройщика

# 2.1. Особенности финансирования строительства застройщиком объектов социальной инфраструктуры

До момента принятия законодательных изменений, основной проблемой обеспечения социальной инфраструктуры была невозможность использования денежных средств, находящихся на счету застройщика в соответствии с договором об участии в долевом строительстве.

Сегодня в статье 18 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», регулирующей условия использования застройщиком денежных средств, предусмотрена возможность застройщика использовать денежные средства, находящиеся на расчетном счете застройщика, для подготовки документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность[[32]](#footnote-32). Подобное регулирование позволяет еще на этапе проектирования снизить финансовую нагрузку застройщика и стимулировать его таким образом своевременно заниматься созданием социальной инфраструктуры.

Следует отметить, что в данном случае законодателем была решена важнейшая проблема, активно обсуждаемая в научных кругах, поскольку ранее такой возможности у застройщиков не было.

В ФЗ № 214 предусмотрена отдельная норма, посвященная порядку использования денежных средств дольщиков на возмещение затрат на строительство, реконструкцию объектов социальной инфраструктуры, а также на уплату процентов по кредитам на их строительство и реконструкцию - статья 18.1. Данная норма была введена Федеральным законом от 03.07.2016 N 304-ФЗ и значительно облегчила финансовое бремя застройщика. Как верно отмечают некоторые авторы, «расходование денежных средств дольщиков на строительство объектов социальной инфраструктуры до принятых изменений квалифицировалось как нецелевое их использование. Теперь застройщики получают возможность нести такие расходы не за счет прибыли, а относя соответствующие затраты на себестоимость строительства[[33]](#footnote-33)».

Стоит отметить, что подобное возмещение возможно только при условии передачи строящегося объекта социальной инфраструктуры в собственность государства либо муниципального образования на безвозмездной основе или в общую долевую собственность дольщиков. Передача объекта социальной инфраструктуры в собственность тех или иных субъектов является условием правомерности расходования денежных средств дольщиков. При этом, объект капитального строительства становится объектом оборота с возможностью передачи прав на него, как на объект недвижимости только после его ввода в эксплуатацию, в связи с чем, правомерность использования застройщиком денежных средств дольщиков по статье 18.1 ФЗ №214 на стадии строительства невозможно, что является явным недостатком данной нормы.

В договоре долевого участия должны быть указаны цели и размер затрат застройщика на создание объекта социальной инфраструктуры, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых дольщиком, с которым заключен договор. Подобные положения, несомненно, добавляют конкретики возникающим правоотношениям.

Для того, чтобы передать объект инфраструктуры в собственность дольщика, застройщик и дольщик должны заключить соглашение о возникновении у участника долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на объект социальной инфраструктуры, которое является неотъемлемой частью договора участия в долевом строительстве (ч. 7 ст. 18.1 ФЗ № 214). При этом, дольщик вправе отказаться от подписания соглашения о передаче объекта социального значения в долевую собственность. В таком случае, у застройщика возникают риски невозмещения затрат на строительство объекта социальной инфраструктуры и, как следствие, их возмещение за счет собственной прибыли, собственных средств или заемных средств, на что обратил внимание А.Р. Кирсанов в своей публикации[[34]](#footnote-34).

Стоит отметить, что, согласно установленному в ч. 4 ст. 18.1 ФЗ № 214 правилу, при заключении таких соглашений в количестве менее чем 50% от общей их стоимости, объекты социального назначения подлежат безвозмездной передаче после их ввода в эксплуатацию в государственную или муниципальную собственность. Однако при заключении таких соглашений в количестве 50% и больше от общей стоимости объектов, застройщик вынужден нести издержки, о которых говорилось выше.

Позитивным аспектом с точки зрения финансирования видится то, что денежные средства дольщиков могут быть использованы застройщиком не только на возмещение затрат на строительство, но и на уплату процентов по соответствующим полученным целевым кредитам.

Таким образом, законодательством предусмотрена возможность исполнения застройщиком социальных обязательств за счет привлекаемых средств дольщиков с этапа проектирования объектов социальной инфраструктуры. Однако, существующий порядок возмещения расходов застройщика не гарантирует их возмещение в полном объеме и допускает частичное финансирование строительства социальных объектов за счет собственных средств застройщика либо за счет его прибыли.

Существенно важным моментом для застройщика являются аспекты, касающиеся налогообложения и связанные с реализацией социальных обязательств застройщиком. Обратившись к судебной практике, а именно к Определению от 22.03.2021 № 309-ЭС20-17578 по делу № А60-43572/2019, можно увидеть, что определяя финансовый результат, застройщик вправе учитывать не только суммы полученной экономии, но и суммы убытков[[35]](#footnote-35).

В ином Постановлении ВС РФ по делу № А65-32019/2019 также указывалось, что застройщик вправе определять экономию после завершения всех работ, связанных со строительством жилого комплекса, включая работы по благоустройству территории[[36]](#footnote-36). Видится, что указанные выводы применимы и к социальным объектам, поскольку иное регулирование не отвечало бы принципу справедливости.

В то же время, нынешнее регулирование предполагает, что в случае передачи построенных застройщиком социальных объектов в собственность администрации города по договору, расходы на создание объектов социальной инфраструктуры, признаются в целях налогообложения прибылью организаций на дату передачи созданных объектов социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность согласно 272 статье НК РФ[[37]](#footnote-37).

Что касается непосредственно налоговых механизмов стимулирования застройщика, то отметим, что законодатель предусмотрел инвестиционный налоговый вычет на соответствующие расходы[[38]](#footnote-38).

В то же время, можно констатировать, что полностью вопрос финансирования социальных объектов решить не удалось, о чем говорят многие исследователи. В частности, при обращении застройщика в банк за проектным финансированием с целью выполнения обязательств по договорам о долевом участии в строительстве, подобный заявитель вызывает у банка меньше вопросов, нежели при его обращении с аналогичным запросом для целей строительства инфраструктуры. Банки настороженно относятся к финансированию строительства социальных объектов, так как в отличие от договоров ДДУ, как таковых прямо закрепленных в каком-либо документе в обязательном порядке обязательств по их строительству данных объектов у застройщика нет.

Представляется, что государству следует применять механизмы стимулирования застройщика через предоставление ему различных льгот.

В качестве примера можно привести инициативу премьер-министра РФ о том, что опережение графика строительства социальных объектов откроет возможность застройщикам получать льготные кредиты под 3% на завершение этих проектов[[39]](#footnote-39).

Другим примером реализации политики стимулирования строительства социальных объектов может послужить нововведение, разработанное Минстроем России совместно с акционерным обществом «ДОМ.РФ». В частности, данная инициатива предусматривает механизм финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием инфраструктурных облигаций, путем фактического предоставления льготных займов на длительный срок для объектов социальной инфраструктуры[[40]](#footnote-40).

Также, успешная практика реализуется в Ленинградской области, в рамках программы «Соцобъекты в обмен на налоги». Так, в случае строительства социально значимых объектов, застройщику можно рассчитывать на возврат части уплаченных налогов в виде субсидий муниципальным образованиям на выкуп построенных социальных объектов[[41]](#footnote-41).

Видится, что при разработке подобных стимулирующих мер необходимо вести диалог с представителями застройщиков, поскольку только с их участием может быть достигнут баланс интересов.

# 2.2. Социальные обязательства застройщика при банкротстве

Как известно, строительство – это длительный и сложный процесс. Нередки ситуации, когда при строительстве одного жилого комплекса, вместе с которым планируется возведение объекта социальной инфраструктуры, застройщик становится неспособным выполнить взятые на себя обязательства и впадает в банкротство. Банкротство застройщика имеет немало особенностей в связи с огромным количеством проблем социально-экономического характера, следствием которых оно является.

Специальными положениями Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) предусмотрены в том числе и правила передачи обязательств застройщика по строительству социальных объектов.

Закон предусматривает возмездную передачу имущества и имущественных прав, а также обязательств другому застройщику, который будет являться приобретателем. Приобретатель будет завершать процесс строительства социального объекта. После завершения строительства приобретатель безвозмездно передает эти объекты в государственную или муниципальную собственность (ст. 201.15-2-1 Закона о банкротстве).

Приобретателю переходит обязательство по безвозмездной передаче объектов социальной инфраструктуры в государственную либо муниципальную собственность.

Вместе с обязательствами приобретатель также получает имущество банкрота либо имущественные права, среди которых:

- результаты подготовительных строительных и проектных работ;

- объекты инфраструктуры, строительство которых не завершено;

- права на земельные участки и сами земельные участки, на которых должны быть размещены объекты социальной инфраструктуры.

Таким образом, передача социальных обязательств застройщика-банкрота возможна на любом этапе возведения объектов социальной инфраструктуры.

Закон выдвигает ряд требований к лицам, которые примут имущество и обязательство застройщиков-банкротов. Приобретателем при банкротстве застройщика, согласно пункту 5 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 09.08.2016 №760, п. 2 ст. 201.15-2-1 Закона о банкротстве, могут выступать следующие субъекты:

1) Юридическое лицо, соответствующее установленным градостроительным законодательством и ст. 31 Закона № 44-ФЗ требованиям, обладающее достаточным количеством денежных средств и имущества для исполнения социальных обязательств.

2) Фонд развития территорий – созданная Правительством РФ с целью урегулирования отношений между застройщиком и дольщиком некоммерческая организация;

3) Фонд субъекта РФ – некоммерческая организация, специально созданная в целях урегулирования обязательств застройщиков, признанных банкротами.

Таким образом, законодательство о банкротстве предусматривает особые правила банкротства застройщика и отдельно уделяет внимание вопросам передачи социальных обязательств застройщика вместе с его имуществом и имущественными правами ограниченному кругу лиц, в числе которых фонды, финансируемые за счет бюджетных средств. Это указывает на то, что довести до конца социальные обязательства застройщика-банкрота при строительстве многоквартирных домов не представляется возможным исключительно силами частных инвесторов.

По поводу значимости фондов для защиты прав граждан, Верховный суд РФ в Определении от 09 марта 2023 года по делу № 305-ЭС19-22493(38) отмечает, что в правоотношениях, возникших из участия граждан в долевом строительстве многоквартирных домов, фонды выполняют прежде всего публичную функцию по разрешению вопросов о жилищных правах граждан. По существу, посредством участия фондов в этих правоотношениях, государство оказывает добровольную помощь гражданам в реализации их жилищных прав, что полностью соответствует гарантиям, провозглашенным в статьях 2, 7, 40 Конституции Российской Федерации. При этом, участие фондов в банкротстве застройщиков значительно повышает вероятность удовлетворения требований участников строительства в натуральном виде[[42]](#footnote-42).

Представляется, что создание подобных субъектов особого рода служит целям защиты прав потенциальных потерпевших от банкротства застройщика. Следует констатировать, что силами частных субъектов минимизировать неблагоприятные последствия банкротства застройщика в Российской Федерации попросту невозможно.

# 2.3. Проблема неисполнения сторонами обязательств, связанных с объектами социальной инфраструктуры

Обратившись к судебной практике, можно заметить, что случаи, когда застройщиком не выполняются взятые на себя социальные обязательства нередки. Причин подобным ситуациям может быть много: пробелы в правовом регулировании, недобросовестность застройщика, недостаточно четкое и корректное отражение обязательств в источнике их закрепления.

Рассмотрим судебные дела, в которых имели место споры, касающиеся вопроса о неисполнении застройщиком социальных обязательств или обязательств по передаче соответствующих объектов.

Первая рассмотренная фабула была отражена в Постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 14 февраля 2022 г. по делу № А50-23874/2020. Согласно материалам данного дела, суть спора сводилась к тому, что муниципальное образование город Пермь обратилось к обществу «СМУ № 3 Сатурн-Р» с требованием об обязании общества в течение 30 дней с момента вступления решения суда в законную силу исполнить обязательства из соглашения, заключенного между Правительством Пермского края, Администрацией города Перми и обществом «СМУ № 3 «Сатурн-Р», а именно безвозмездно передать по акту приема-передачи в муниципальную собственность города Перми здание средней общеобразовательной школы. Отметим, что ответчиком заявлялись встречные исковые требования о признании указанного дополнительного соглашения ничтожным.

Позиция ответчика в данном деле сводилась к тому, что указание на безвозмездную передачу данного имущества под видом пожертвования, являлось, по сути, платой в размере 1,5 миллиарда рублей истцу за предоставление возможности продолжить работу по ранее установленным параметрам строительства до 25 этажей.

Общество указывало, что спорное соглашение не подлежит правовой квалификации, как договор дарения в форме пожертвования, поскольку безвозмездность и отсутствие встречных обязательств одаряемого (администрации) является квалифицирующим признаком договора дарения. Застройщик настаивал на том, что для квалификации имеют значение обязательства администрации, указанные в соглашении, обеспечить рассмотрение документации по планировке территории микрорайона, которые следует расценивать как встречные обязательства, в связи с чем, соглашение и дополнительное соглашение к нему является ничтожной сделкой в силу пункта 1 статьи 572 ГК РФ и статьи 328 ГК РФ.

Таким образом, в обоснование своих доводов о возмездном характере сделки общество «СМУ № 3 Сатурн-Р» указывало на наличие взаимных обязательств сторон, в том числе обязанности Пермской городской Думы по изменению коэффициентов плотности застройки и высоты объектов, с учетом исполнения администрацией обязанности по согласию на изменения данных коэффициентов и проведению публичных слушаний[[43]](#footnote-43).

В конечном итоге, застройщиком дело было проиграно, несмотря на то, что его доводы представляются достаточно убедительными. В то же время, исходя из представленной фабулы следует, что правоотношения между застройщиком и публичным субъектом формировались в нарушение принципа прозрачности, в связи с чем, первый был вынужден нести неблагоприятные последствия нарушения указанного принципа.

Во втором рассмотренном деле, а именно в Решении Арбитражного суда Чувашской Республики от 18 мая 2022 года по делу № А79-11187/2021, администрация города Чебоксары Чувашской Республики обратилась к застройщику «Строительный трест № 3» с требованием об обязании в течение трех месяцев со дня вступления в законную силу решения суда исполнить обязательства в соответствии с договором о развитии застроенной территории, то есть обеспечить строительство и безвозмездно передать в муниципальную собственность дошкольное образовательное учреждение. В указанном деле суд встал на сторону застройщика, так как на момент рассмотрения спора срок исполнения указанных обязательств застройщиком еще не наступил.

В частности, согласно обстоятельствам дела, объекты социальной инфраструктуры в границах развиваемой застроенной территории, определенной договором, документацией по планировке территории не были предусмотрены. Одновременно с этим, документация по планировке территории предусматривала размещение за пределами границ земельного участка, отведенного под развитие застроенной территории, детского сада. Данный объект, находящийся за пределами границ земельного участка, отведенного под развитие застроенной территории, был отнесен ко второй очереди строительства с отметкой об определении сроков строительства в зависимости от договоренности застройщика с правообладателями земельных участков. Поскольку договоренности с собственниками жилых домов о выкупе не были на момент разбирательства достигнуты, формирование земельного участка в целях строительства детского сада, предусмотренного документацией о планировке территории, было невозможно[[44]](#footnote-44).

Исходя из рассмотренного дела, можно сделать вывод, что причина судебных разбирательств не всегда связана с поведением застройщика. В ряде случаев публичным субъектом допускается неверное толкование проектной документации, условий соглашений и договоров, что влечет за собой предъявление необоснованных требований к застройщику, который своих обязательств не нарушал.

Так или иначе, для того, чтобы обязательства застройщика исполнялись надлежащим образом, следует дать ряд практических рекомендаций.

Первая из них сводится к необходимости мотивации застройщика к тому, чтобы он своевременно и надлежащим образом исполнял принятые на себя обязательства.

Вторая рекомендация связана с необходимостью установления в законе таких мер ответственности и принуждения, которые бы побуждали застройщика действовать в соответствии с положениями соглашений или договоров.

В качестве примера эффективного механизма можно привести Реестр недобросовестных застройщиков. На сегодняшний день, на государственном уровне уже велись дискуссии и было принято решение о создании подобной базы. В настоящее время, инициатива предусматривает лишь создание систематизированного информационного портала на базе Министерства регионального развития Российской Федерации. Материалы в министерство будет предоставлять Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства. Однако, данное нововведение направлено на минимизацию нарушений несколько иного порядка: нарушения участия в аукционах, уклонение от заключения договоров купли-продажи или аренды земельных участков и прочие. Представляется, что в рамках данного Реестра следует создать особый раздел, в котором, в случае неисполнения социальных обязательств, будут отражены соответствующие недобросовестные застройщики и допущенные ими нарушения.

В то же время, нельзя утверждать, что стороной, которая нарушает принятые на себя обязательства, может являться один лишь только застройщик. Исходя из анализа правоприменительной практики, следует сделать вывод, что обязательства в области объектов социальной инфраструктуры могут быть нарушены и публичным субъектом.

Например, в Постановлении Десятого арбитражного апелляционного суда от 15 июня 2022 г. по делу № А41-82055/2021 была отражена следующая фабула.

Застройщик – Акционерное Общество «ЮИТ МР» обратилось с иском к администрации городского округа Лыткарино Московской области с требованием о принятии в муниципальную собственность объектов дорожно-транспортной инфраструктуры, благоустройства в соответствиями с условиями соглашения о реализации инвестиционного проекта. Причина отказа администрации от приемки в муниципальную собственность вышеуказанных объектов и от подписания акта о результатах частичной реализации соглашения заключалась в следующем. Ответчик указывал, что в части объектов благоустройства и объектов транспортной инфраструктуры, данные объекты в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, являются общей долевой собственностью собственников помещений в жилом доме. Кроме того, ответчик ссылался на невозможность содержания и обслуживания соответствующих объектов.

В данном споре, суд справедливо пришел к выводу, опираясь на общие правила об исполнении обязательств, что односторонний отказ публичного субъекта от их исполнения будет недопустим. Уклонение стороны инвестиционного контракта, в котором участвует публично-правовое образование, от подписания акта о реализации инвестиционного проекта представляет собой неисполнение договорного обязательства, препятствующее другим его участникам оформить права на объект, созданный на их средства[[45]](#footnote-45). Требования истцовой стороны были удовлетворены.

Рассмотренное дело свидетельствует не только о том, что стороной-нарушителем может являться не только застройщик, но и о том, что у противоположной стороны, вне зависимости от ее субъектной принадлежности, должна быть реальная возможность понудить нарушителя к исполнению своих обязательств.

# Заключение

Исследовав особенности правового регулирования социальных обязательств застройщика при строительстве многоквартирных домов стоит отметить, что автором был сделан ряд теоретических и практических выводов.

Во-первых, следует констатировать, что предусмотренные законодателем нормы обеспеченности граждан социальной инфраструктурой являются адекватными и достижимыми при грамотной политике и правильном законодательном подходе.

В то же время, в нынешних условиях наличествуют ожесточенные споры вокруг справедливости наложения социальных обязательств на застройщика. Видится, что решение проблемы обеспеченности социальной инфраструктурой при застройке должно происходить комплексно. Само по себе возложение обязанности на застройщика, который реализует при строительстве свой экономический интерес, допустимо и определенно позитивно сказывается на общем состоянии инфраструктуры в городе. В то же время, механизм возложения подобной обязанности должен быть прозрачным, конкретным и четко закрепленным в законе.

Перед началом введения каких-либо новых правил в области строительства социальных объектов посредством возложения соответствующей обязанности на застройщика, законодателю следует тщательно оценить последствия и действенность данных нововведений, после чего прописать в нормативно-правовом акте особенности их реализации.

В этой связи, второй вывод в рамках исследования сводится к тому, что хаотичность нововведений и их неэффективность, во многом зависят от недостаточно глубокой проработки методологической и теоретической базы. В этой связи, рекомендуется придерживаться разработанных автором принципов.

К таковым относятся: принцип баланса частных и публичных интересов (принцип взаимовыгодного сотрудничества), принцип временной привязки строительства социальных объектов к строительству многоквартирного дома, принцип правовой определенности, принцип недопустимости двойного толкования условий, принцип непротиворечивого поведения, принцип недопустимости злоупотребления правами и недобросовестного поведения.

Указанные принципы, исходя из анализа правоприменительной практики, должны существовать и реализовываться во взаимосвязи между собой. Если они все будут учтены при разработке законодательных положений, риск нарушения прав кого-либо из участников соответствующих правоотношений будет минимизирован.

В-третьих, был сделан вывод о том, что социальные обязательства застройщика могут возникать из различных правовых конструкций. В том числе, из договора о комплексном развитии территории, инвестиционного соглашения, соглашения между застройщиком и органом государственной власти либо органом местного самоуправления о безвозмездной передаче застройщиком в государственную либо муниципальную собственность объектов транспортной инфраструктуры, соглашения о возникновении у участника долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на объект социальной инфраструктуры. В то же время, субъектами нередко заключаются прямо не предусмотренные законодательством соглашения с аналогичным предметом.

Следует констатировать, что на сегодняшний день, нормативно-правовое регулирование не предполагает обязанности застройщика в каждом отдельном случае реализовывать социальные обязательства. Отметим, что многообразие форм закрепления соответствующих обязательств скорее является недостатком, нежели преимуществом, поскольку лишает стороны определенности и прозрачности в правоотношениях.

Институт комплексного развития территории, в рамках которого имеется возможность найти баланс частных и публичных интересов застройщика и населения в лице уполномоченного органа путем грамотного распределения обязательств между частными и публичными лицами требует значительной доработки. Какой-либо контроль над административным усмотрением уполномоченных на реализацию комплексного развития территории органов при выделении этапов развития территории в настоящий момент отсутствует, что нередко приводит к нарушению баланса интересов сторон договора о комплексном развитии территории.

В то же время, отмечается, что возможность получения денежных средств за социальные объекты на основании инвестиционных соглашений перевешивает чашу весов в части выбора договорной формы для застройщика, в сравнении с договором о комплексном развитии территории.

В-четвертых, был сделан вывод о том, что на сегодняшний день отсутствуют отлаженные механизмы стимулирования застройщиков к созданию объектов социальной инфраструктуры за счет собственных средств.

Закон наделяет застройщика правом привлекать средства дольщиков при строительстве объектов социальной инфраструктуры на всех этапах, начиная с этапа проектирования. При этом, предусмотренный законом механизм возмещения расходов на строительство не гарантирует возмещение застройщику затрат на возведение социальных объектов в полном объеме.

Представляется, что государству следует применять механизмы стимулирования застройщика через предоставление ему различных льгот. Видится, что при разработке подобных стимулирующих мер необходимо вести диалог с представителями застройщиков, поскольку только с их участием может быть достигнут баланс интересов.

Что касается проблемных аспектов, то при банкротстве застройщика и возникновении вопроса передачи социальных обязательств застройщика-банкрота баланс частных и публичных интересов нередко нарушается, поскольку зачастую вопросом завершения процесса строительства объектов социальной инфраструктуры приходится заниматься финансируемым за счет средств бюджета фондам.

Наконец, еще одним проблемным аспектом, выявленным в рамках исследования, являются случаи неисполнения соответствующих обязательств сторонами. В то же время, можно сделать вывод, что причина судебных разбирательств не всегда связана с поведением застройщика. В ряде случаев публичным субъектом допускается неверное толкование проектной документации, условий соглашений и договоров, что влечет за собой предъявление необоснованных требований к застройщику, который своих обязательств не нарушал. Кроме того, исходя из анализа правоприменительной практики, следует сделать вывод, что обязательства в области объектов социальной инфраструктуры могут быть нарушены и публичным субъектом.

# Список использованных источников

Андрианов Н. А. Правовые проблемы участия застройщиков в развитии социальной и дорожно-транспортной инфраструктуры территорий. 2013 // СПС «КонсультантПлюс».

1. Башарин А.В. Инструменты градостроительного законодательства, обеспечивающие создание инфраструктуры за счет внебюджетных средств // Экологическое право. 2021. N 4. С. 15.

Газета Коммерсантъ [Электронный ресурс]. Режим доступа - URL: https://www.kommersant.ru/amp/5692805 (дата обращения: 16.04.2023).

Грибова Е.Н. Принцип правовой определенности: понятие и основные характеристик // Уральский журнал правовых исследований. 2019. №4 (5). URL: https://cyberleninka.ru/article/n/printsip-pravovoy-opredelennosti-ponyatie-i-osnovnye-harakteristiki (дата обращения: 26.04.2023).

Закон Санкт-Петербурга от 14.02.2014 №23-9 (ред. от 14.02.2014) «О региональных нормативах градостроительного проектирования, применяемых на территории Санкт-Петербурга» // Вестник Законодательного Собрания Санкт-Петербурга. 2014. №7.

1. Заседание круглого стола «Своевременное строительство социальных объектов как необходимый фактор реализации проектов жилищного строительства в городе Москве» [Электронный ресурс]. URL: https://duma.mos.ru/ru/34/news/novosti/stroitelstvo-obyektov-sotsialnoy-infrastrukturyi-pri-realizatsii-jilischnyih-proektov-trebuet-zakonodatelnogo-regulirovaniya (дата обращения: 16.04.2023).
2. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 12.02.2019 N 33-КГ18-13)– Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 16.02.2023).
3. Кирсанов, А. Р. Строительство детских садов и школ: законодательство и практика / А. Р. Кирсанов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. – № 6(165). – С. 20-24.
4. Кирсанов А.Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. N 6 – С. 70.

Мишустин: застройщики смогут получить кредит под 3% для досрочного ввода соцобъектов. URL: <https://tass.ru/ekonomika/10432381> (дата обращения: 16.02.2023).

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 18.03.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2023)– Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 16.02.2023).

 Новикова Е.П. Принцип «Эстоппель» в российском праве: понятие, особенности использования в правоприменительной практике // ПРЭД. 2022. №1. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/printsip-estoppel-v-rossiyskom-prave-ponyatie-osobennosti-ispolzovaniya-v-pravoprimenitelnoy-praktike (дата обращения: 15.04.2023).

Определение Верховного Суда РФ от 22 марта 2021 по делу № 309-ЭС20-17578– Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 16.02.2023).

 Определение Верховного суда РФ от 09 марта 2023 года по делу № 305-ЭС19-22493(38) – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 16.04.2023).

Петров, А. А. Направления развития корпоративной социальной ответственности строительного бизнеса / А. А. Петров, А. Н. Приходько, М. С. Егорова // Актуальные проблемы экономики и управления. – 2019. – № 2(22). – С. 24-27.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 №49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 16.02.2023).

Постановлении ВС РФ по делу № А65-32019/2019)– Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 16.02.2023).

1. Постановление Правительства РФ от 01.10.2015 №1050 (ред. от 02.08.2022) «Об утверждении требований к программам комплексного развития социальной инфраструктуры поселений, городских округов»– Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 16.02.2023).
2. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 11.04.2017 №257 (ред. от 11.04.2017) "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Санкт-Петербурга" (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2018) – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 16.02.2023).
3. Постановление Правительства РФ от 31 июля 2020 г. №1147 «О внесении изменений в государственную программу Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

Постановление Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 г. № 2459 «Об утверждении Правил финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации». Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 16.02.2023).

1. Постановление Правительства Ленинградской области от 14 ноября 2013 г. № 398 «О государственной программе Ленинградской области «Современное образование Ленинградской области»», Приложение 25,26 к «Государственной программе «Современное образование ЛО»https://building.lenobl.ru/deiatelnost/programmy/socobekty-v-obmen-na-nalogi-svetofor/normativno-pravovye-akty/

Постановление Конституционного Суда РФ от 15.05.2006 N 5-П)– Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 16.02.2023).

 Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 22 августа 2022 г. по делу № А38-6839/2020 [Электронный ресурс] : СудАкт — Режим доступа: https://sudact.ru/arbitral/doc/NylXPwhsbLJq/?arbitral-txt=&arbitral-case\_doc=%D0%9038-6839%2F2020&arbitral-lawchunkinfo=&arbitral-date\_from=&arbitral-date\_to=&arbitral-region=1023&arbitral-court=&arbitral-judge=&\_=1682451438027&snippet\_pos=8#snippet (дата обращения: 16.02.2023).

 Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 15 июня 2022 г. по делу № А41-82055/2021 [Электронный ресурс] : СудАкт — Режим доступа: https://sudact.ru/arbitral/doc/MK1TO7EahRHD/?arbitral-txt=&arbitral-case\_doc=%D0%9041-82055%2F2021&arbitral-lawchunkinfo=&arbitral-date\_from=&arbitral-date\_to=&arbitral-region=&arbitral-court=&arbitral-judge=&\_=1682457864213 (дата обращения: 16.02.2023).

 Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 14 февраля 2022 г. по делу № А50-23874/2020[Электронный ресурс] : СудАкт — Режим доступа: https://sudact.ru/arbitral/doc/AgJNqh1mmKgl/?arbitral-txt=&arbitral-case\_doc=%D0%9050-23874%2F2020&arbitral-lawchunkinfo=&arbitral-date\_from=&arbitral-date\_to=&arbitral-region=&arbitral-court=&arbitral-judge=&\_=1682458897679&snippet\_pos=26#snippet (дата обращения: 16.02.2023).

Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 26 декабря 2019 года по делу № А38-7936/2019 [Электронный ресурс] : СудАкт — Режим доступа: https://sudact.ru/arbitral/doc/lVWozUhjziNR/ (дата обращения: 16.02.2023).

Решение Арбитражного суда Чувашской Республики от 18 мая 2022 года по делу № А79-11187/2021 [Электронный ресурс] : СудАкт — Режим доступа: https://sudact.ru/arbitral/doc/O8hJwcYshIVb/?arbitral-txt=&arbitral-case\_doc=%D0%9079-11187%2F2021&arbitral-lawchunkinfo=&arbitral-date\_from=&arbitral-date\_to=&arbitral-region=&arbitral-court=&arbitral-judge=&\_=1682456540345&snippet\_pos=14#snippet (дата обращения: 16.02.2023).

С небольшой комиссией: заставлять девелоперов платить за социалку будет сложнее. URL: https://www.dp.ru/a/2022/10/28/S\_nebolshoj\_komissiej (дата обращения: 16.03.2023).

Указ Президента РФ от 21 июля 2020 г. N 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года» // СПС «КонсультантПлюс».

1. Форма договора об участии в развитии объектов социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры и объектов благоустройства на территории Москвы. Режим доступа: https://www.mos.ru/upload/documents/files/2906/Rekomendyemayaformadogovora. (дата обращения: 16.04.2023).
2. Федеральный закон "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 N 214-ФЗ (последняя редакция) // СПС «КонсультантПлюс».
3. Федеральный закон от 26 июля 2019 года № 210-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 16.02.2023).
4. Фролова, Е. В. Социальная инфраструктура: содержание и функции / Е. В. Фролова, О. А. Плохоцкая // Материалы Ивановских чтений. – 2016. – № 1(5). – С. 298-301.
5. Черешнева И.А. Эстоппель в России: в постановке проблемы // Право и политика. 2020. №9. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/estoppel-v-rossii-k-postanovke-problemy (дата обращения: 25.04.2023).
6. Шартова Н.В., Грищенко М.Ю., Ревич Б.А. Оценка территориальной доступности медицинских учреждений по открытым данным на примере Архангельской области // Социальные аспекты здоровья населения. 2019. №6 (65). URL: https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-territorialnoy-dostupnosti-meditsinskih-uchrezhdeniy-po-otkrytym-dannym-na-primere-arhangelskoy-oblasti (дата обращения: 25.04.2023).
7. Шишелова, С. А. Строительство объектов социальной инфраструктуры в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности. Проблемы и пути решения / С. А. Шишелова // Вестник гражданских инженеров. – 2017. – № 1(60). – С. 312-319.
8. Шульженко С. И. Правовые проблемы комплексного развития территорий (часть 2) // Управленческое консультирование. 2022. №2 (158). URL: https://cyberleninka.ru/article/n/pravovye-problemy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy-chast-2 (дата обращения: 16.04.2023).
1. Постановление Правительства РФ от 01.10.2015 №1050 (ред. от 02.08.2022) «Об утверждении требований к программам комплексного развития социальной инфраструктуры поселений, городских округов»– Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 16.02.2023). [↑](#footnote-ref-1)
2. Петров, А. А. Направления развития корпоративной социальной ответственности строительного бизнеса / А. А. Петров, А. Н. Приходько, М. С. Егорова // Актуальные проблемы экономики и управления. – 2019. – № 2(22). – С. 24-27. [↑](#footnote-ref-2)
3. Фролова, Е. В. Социальная инфраструктура: содержание и функции / Е. В. Фролова, О. А. Плохоцкая // Материалы Ивановских чтений. – 2016. – № 1(5). – С. 298-301. [↑](#footnote-ref-3)
4. Закон Санкт-Петербурга от 14.02.2014 №23-9 (ред. от 14.02.2014) «О региональных нормативах градостроительного проектирования, применяемых на территории Санкт-Петербурга» // Вестник Законодательного Собрания Санкт-Петербурга. 2014. №7. [↑](#footnote-ref-4)
5. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 11.04.2017 N 257 (ред. от 11.04.2017) "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Санкт-Петербурга" (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2018) – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 16.02.2023). [↑](#footnote-ref-5)
6. Постановление Конституционного Суда РФ от 15.05.2006 N 5-П)– Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 16.02.2023). [↑](#footnote-ref-6)
7. Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 12.02.2019 N 33-КГ18-13)– Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 16.02.2023). [↑](#footnote-ref-7)
8. Шартова Н.В., Грищенко М.Ю., Ревич Б.А. Оценка территориальной доступности медицинских учреждений по открытым данным на примере Архангельской области // Социальные аспекты здоровья населения. 2019. №6 (65). URL: https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-territorialnoy-dostupnosti-meditsinskih-uchrezhdeniy-po-otkrytym-dannym-na-primere-arhangelskoy-oblasti (дата обращения: 25.04.2023). [↑](#footnote-ref-8)
9. Петров А. А. Направления развития корпоративной социальной ответственности строительного бизнеса / А. А. Петров, А. Н. Приходько, М. С. Егорова // Актуальные проблемы экономики и управления. – 2019. – № 2(22). – С. 24-27. [↑](#footnote-ref-9)
10. Шишелова, С. А. Строительство объектов социальной инфраструктуры в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности. Проблемы и пути решения / С. А. Шишелова // Вестник гражданских инженеров. – 2017. – № 1(60). – С. 312-319. [↑](#footnote-ref-10)
11. Петров, А. А. Направления развития корпоративной социальной ответственности строительного бизнеса / А. А. Петров, А. Н. Приходько, М. С. Егорова // Актуальные проблемы экономики и управления. – 2019. – № 2(22). – С. 24-27. [↑](#footnote-ref-11)
12. Постановление Правительства РФ от 31 июля 2020 г. N 1147 "О внесении изменений в государственную программу Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"// СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-12)
13. С небольшой комиссией: заставлять девелоперов платить за социалку будет сложнее. URL:https://www.dp.ru/a/2022/10/28/S\_nebolshoj\_komissiej (дата обращения: 16.03.2023). [↑](#footnote-ref-13)
14. Заседание круглого стола «Своевременное строительство социальных объектов как необходимый фактор реализации проектов жилищного строительства в городе Москве» [Электронный ресурс]. URL: <https://duma.mos.ru/ru/34/news/novosti/stroitelstvo-obyektov-sotsialnoy-infrastrukturyi-pri-realizatsii-jilischnyih-proektov-trebuet-zakonodatelnogo-regulirovaniya> (дата обращения: 16.04.2023). [↑](#footnote-ref-14)
15. Грибова Е.Н. Принцип правовой определенности: понятие и основные характеристик // Уральский журнал правовых исследований. 2019. №4 (5). URL: https://cyberleninka.ru/article/n/printsip-pravovoy-opredelennosti-ponyatie-i-osnovnye-harakteristiki (дата обращения: 26.04.2023). [↑](#footnote-ref-15)
16. Новикова Е.П. Принцип «Эстоппель» в российском праве: понятие, особенности использования в правоприменительной практике // ПРЭД. 2022. №1. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/printsip-estoppel-v-rossiyskom-prave-ponyatie-osobennosti-ispolzovaniya-v-pravoprimenitelnoy-praktike (дата обращения: 15.04.2023). [↑](#footnote-ref-16)
17. Черешнева И.А. Эстоппель в России: в постановке проблемы // Право и политика. 2020. №9. URL: https://cyberleninka.ru/article/n/estoppel-v-rossii-k-postanovke-problemy (дата обращения: 25.04.2023). [↑](#footnote-ref-17)
18. Решение Арбитражного суда Республики Марий Эл от 26 декабря 2019 года по делу № А38-7936/2019 [Электронный ресурс] : СудАкт — Режим доступа: https://sudact.ru/arbitral/doc/lVWozUhjziNR/ (дата обращения: 16.02.2023). [↑](#footnote-ref-18)
19. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 №49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 16.02.2023). [↑](#footnote-ref-19)
20. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 22 августа 2022 г. по делу № А38-6839/2020 [Электронный ресурс] : СудАкт — Режим доступа: https://sudact.ru/arbitral/doc/NylXPwhsbLJq/?arbitral-txt=&arbitral-case\_doc=%D0%9038-6839%2F2020&arbitral-lawchunkinfo=&arbitral-date\_from=&arbitral-date\_to=&arbitral-region=1023&arbitral-court=&arbitral-judge=&\_=1682451438027&snippet\_pos=8#snippet (дата обращения: 16.02.2023). [↑](#footnote-ref-20)
21. Кирсанов, А. Р. Строительство детских садов и школ: законодательство и практика / А. Р. Кирсанов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. – № 6(165). – С. 20-24. [↑](#footnote-ref-21)
22. Существенные изменения в законодательстве о комплексном развитии территорий // СПС КонсультантПлюс. [↑](#footnote-ref-22)
23. Указ Президента РФ от 21 июля 2020 г. N 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года» // СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-23)
24. Шульженко С. И. Правовые проблемы комплексного развития территорий (часть 2) // Управленческое консультирование. 2022. №2 (158). URL: https://cyberleninka.ru/article/n/pravovye-problemy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy-chast-2 (дата обращения: 16.04.2023). [↑](#footnote-ref-24)
25. Шульженко С. И. Правовые проблемы комплексного развития территорий (часть 2) // Управленческое консультирование. 2022. №2 (158). URL: https://cyberleninka.ru/article/n/pravovye-problemy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy-chast-2 (дата обращения: 16.04.2023). [↑](#footnote-ref-25)
26. Башарин А.В. Инструменты градостроительного законодательства, обеспечивающие создание инфраструктуры за счет внебюджетных средств // Экологическое право. 2021. N 4. С. 15. [↑](#footnote-ref-26)
27. Форма договора об участии в развитии объектов социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры и объектов благоустройства на территории Москвы. Режим доступа: https://www.mos.ru/upload/documents/files/2906/Rekomendyemayaformadogovora. (дата обращения: 16.04.2023). [↑](#footnote-ref-27)
28. Трапезников В.А. Комментарий к Федеральному закону от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (постатейный). 2-е изд., перераб. и доп. Москва: Проспект, 2020. С. 505. [↑](#footnote-ref-28)
29. Башарин А.В. Инструменты градостроительного законодательства, обеспечивающие создание инфраструктуры за счет внебюджетных средств // Экологическое право. 2021. N 4. С. 17. [↑](#footnote-ref-29)
30. Газета Коммерсантъ [Электронный ресурс]. Режим доступа - URL: https://www.kommersant.ru/amp/5692805 (дата обращения: 16.04.2023). [↑](#footnote-ref-30)
31. Андрианов Н. А. Правовые проблемы участия застройщиков в развитии социальной и дорожно-транспортной инфраструктуры территорий. 2013 // СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-31)
32. Федеральный закон «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 (последняя редакция) // СПС «КонсультантПлюс». [↑](#footnote-ref-32)
33. Трапезников В.А. Комментарий к Федеральному закону от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (постатейный). 2-е изд., перераб. и доп. Москва: Проспект, 2020. С. 513. [↑](#footnote-ref-33)
34. Кирсанов А.Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. N 6 – С. 70. [↑](#footnote-ref-34)
35. Определение ВС РФ от 22.03.2021 № 309-ЭС20-17578 по делу № А60-43572/2019) – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 16.02.2023). [↑](#footnote-ref-35)
36. Постановлении ВС РФ по делу № А65-32019/2019) – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 16.02.2023). [↑](#footnote-ref-36)
37. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 18.03.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2023) – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 16.02.2023). [↑](#footnote-ref-37)
38. Федеральный закон от 26 июля 2019 года № 210-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». - Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 16.02.2023). [↑](#footnote-ref-38)
39. Мишустин: застройщики смогут получить кредит под 3% для досрочного ввода соцобъектов. URL: <https://tass.ru/ekonomika/10432381> (дата обращения: 16.02.2023). [↑](#footnote-ref-39)
40. Постановление Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2020 г. № 2459 «Об утверждении Правил финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации». Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 16.02.2023). [↑](#footnote-ref-40)
41. Постановление Правительства Ленинградской области от 14 ноября 2013 г. № 398 «О государственной программе Ленинградской области «Современное образование Ленинградской области»», Приложение 25,26 к «Государственной программе «Современное образование ЛО» . Режим доступа: <https://building.lenobl.ru/deiatelnost/programmy/socobekty-v-obmen-na-nalogi-svetofor/normativno-pravovye-akty/> (дата обращения: 03.03.2023) [↑](#footnote-ref-41)
42. Определение Верховного суда РФ от 09 марта 2023 года по делу № 305-ЭС19-22493(38) – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 16.04.2023). [↑](#footnote-ref-42)
43. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 14 февраля 2022 г. по делу № А50-23874/2020[Электронный ресурс] : СудАкт — Режим доступа: https://sudact.ru/arbitral/doc/AgJNqh1mmKgl/?arbitral-txt=&arbitral-case\_doc=%D0%9050-23874%2F2020&arbitral-lawchunkinfo=&arbitral-date\_from=&arbitral-date\_to=&arbitral-region=&arbitral-court=&arbitral-judge=&\_=1682458897679&snippet\_pos=26#snippet (дата обращения: 16.02.2023). [↑](#footnote-ref-43)
44. Решение Арбитражного суда Чувашской Республики от 18 мая 2022 года по делу № А79-11187/2021 [Электронный ресурс] : СудАкт — Режим доступа: <https://sudact.ru/arbitral/doc/O8hJwcYshIVb/?arbitral-txt=&arbitral-case_doc=%D0%9079-11187%2F2021&arbitral-lawchunkinfo=&arbitral-date_from=&arbitral-date_to=&arbitral-region=&arbitral-court=&arbitral-judge=&_=1682456540345&snippet_pos=14#snippet> (дата обращения: 16.02.2023). [↑](#footnote-ref-44)
45. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 15 июня 2022 г. по делу № А41-82055/2021 [Электронный ресурс] : СудАкт — Режим доступа: https://sudact.ru/arbitral/doc/MK1TO7EahRHD/?arbitral-txt=&arbitral-case\_doc=%D0%9041-82055%2F2021&arbitral-lawchunkinfo=&arbitral-date\_from=&arbitral-date\_to=&arbitral-region=&arbitral-court=&arbitral-judge=&\_=1682457864213 (дата обращения: 16.02.2023). [↑](#footnote-ref-45)