

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«УЛЬЯНОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

*На правах рукописи*

*Барабина Мария Павловна*

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ  
(БАНКРОТСТВА) ЗАСТРОЙЩИКОВ**

Специальность 12.00.03 — Гражданское право;  
предпринимательское право; семейное право;  
международное частное право

**Диссертация**

на соискание ученой степени  
кандидата юридических наук

**Научный руководитель:**

*Волков Александр Викторович*

доктор юридических наук, профессор

Ульяновск — 2019

## Оглавление

<b>Введение .....</b>	<b>3</b>
<b>Глава 1. Общая характеристика несостоятельности (банкротства) застройщиков.....</b>	<b>14</b>
§ 1. Понятие и признаки несостоятельности (банкротства) застройщиков.....	14
§ 2. Источники правового регулирования и виды несостоятельности (банкротства) застройщиков.....	23
§ 3. Особенности процедур несостоятельности (банкротства) застройщиков.....	42
<b>Глава 2. Субъекты процедур несостоятельности (банкротства) застройщиков.....</b>	<b>55</b>
§ 1. Застройщик как субъект процедур несостоятельности (банкротства).....	55
§ 2. Участники строительства как субъекты процедур несостоятельности (банкротства) застройщиков.....	77
<b>Глава 3. Правовое регулирование процедур несостоятельности (банкротства) застройщиков .....</b>	<b>97</b>
§ 1. Проведение процедур банкротства застройщиков .....	97
§ 2. Признание недействительными сделок при несостоятельности (банкротстве) застройщиков .....	107
§ 3. Замена застройщика при его несостоятельности (банкротстве).....	126
<b>Заключение .....</b>	<b>150</b>
<b>Список использованных источников .....</b>	<b>156</b>

## Введение

**Актуальность темы исследования.** Проблема несостоятельности (банкротства) застройщиков в настоящее время является особенно значимой и требует неотложного решения.

На сегодняшний день вопрос доступности жилья для многих людей стоит достаточно остро. Рынок недвижимости предлагает различные варианты его решения с помощью всевозможных схем, таких как участие в строительстве, заключение договора займа, участие в складочном капитале и т. д. К сожалению, на данный момент порядка 10–15 % от общего количества дольщиков оказываются обманутыми, как правило, в связи с банкротством застройщиков. По статистике общее количество обманутых дольщиков по всей стране достигает 150 тысяч человек<sup>1</sup>.

Учитывая, что обеспечение жильем граждан имеет особое значение, а строительный комплекс является важнейшей составляющей национальной экономики, несостоятельность (банкротство) застройщиков в существующих реалиях, несомненно, заслуживает детального изучения. В этой связи необходимо четкое законодательное регулирование института несостоятельности (банкротства), создание устойчивой законодательной базы по защите прав участников строительства в условиях банкротства застройщика, а также выработка направлений по совершенствованию их деятельности. Не случайно именно эти направления определяются в качестве приоритетных направлений государственной экономической политики.

*В социально-экономическом аспекте* актуальность темы обусловлена снижением различных финансовых показателей экономики России в целом и, как следствие, падением спроса и ухудшением деятельности строительных

---

<sup>1</sup> См. об этом: Рыков И. Ю. Особенности банкротства строительных организаций [Электронный ресурс]. URL: [http://bankrotstvoplus.ru/info/podrobno.php?ELEMENT\\_ID=1208](http://bankrotstvoplus.ru/info/podrobno.php?ELEMENT_ID=1208) (дата обращения: 20.01.2018).

компаний, их массовым банкротством и ростом числа пострадавших в этой ситуации дольщиков. Так, по данным Аналитического центра НАФИ, среди респондентов, планировавших покупку жилья, в 2017 г. уже более 33 % не рассматривали вариант заключения договора долевого участия в строительстве<sup>1</sup>.

*В доктринальном аспекте* имеется объективная потребность в проведении комплексной научной разработки указанной проблемы. До настоящего времени в цивилистической науке не определено соотношение договора долевого участия в строительстве и ограниченного вещного права приобретения чужой недвижимой вещи. Актуальными для анализа остаются вопросы признания за участниками строительства долей в праве общей собственности на объект незавершенного строительства, защиты прав участников строительства, вложивших денежные средства в строительство нежилых помещений, правового положения проблемных застройщиков и др.

В имеющихся разработках по этой проблеме отражены лишь некоторые аспекты банкротства застройщиков, которые во многом уже не отвечают современным реалиям, меняющемуся законодательству и сложившейся правоприменительной практике.

Отсутствие системы норм, способной обеспечить эффективную защиту прав участников строительства в условиях банкротства застройщика, а также модернизация гражданского законодательства обуславливают актуальность исследования данной проблемы *в правотворческом аспекте*. С учетом существующей практики банкротства застройщиков законодатель предпринял меры по более детальной регламентации их деятельности, в числе которых получение заключения о соответствии застройщика и проектной декларации нормам Закона о долевом участии в строительстве<sup>2</sup>, увеличение требований

---

<sup>1</sup> Аналитика и прогнозы [Электронный ресурс]. URL: <https://www.nafi.ru/analytics> (дата обращения: 20.01.2018).

<sup>2</sup> Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 30 дек. 2004 г. № 214-ФЗ : принят Гос. Думой 22 дек.

к уставному капиталу, введение механизма счета эскроу в расчетах с дольщиками и др. И все же данный комплекс мер позволил решить далеко не все проблемы, связанные с защитой прав обманутых дольщиков и предотвращением деятельности недобросовестных застройщиков, что свидетельствует о необходимости продолжить работу по совершенствованию законодательства в указанной сфере.

С точки зрения *правоприменения* назрела необходимость общетеоретического правового осмысления противоречий и ошибок, возникающих в судебной практике по делам о банкротстве строительных организаций, поскольку имеющиеся разъяснения высших судебных органов Российской Федерации уже не отвечают современным реалиям и запросам правоприменителей.

Таким образом, совокупность изложенных обстоятельств свидетельствует об актуальности избранной темы исследования.

**Степень научной разработанности темы.** К пониманию общих вопросов о понятии, признаках, источниках и видах банкротства застройщиков приводит изучение работ таких представителей юридической мысли, как П. Д. Баренбойм, А. Х. Гольмстен, А. Ф. Клейнман, А. П. Кузнецов, В. Ф. Попондопуло, И. Ю. Рыков, О. М. Свириденко, Д. А. Соболев, А. Ф. Трайнин, В. Н. Ткачев, К. А. Шатохина, Г. Ф. Шершеневич, Т. П. Шишмарева и др.

В цивилистической науке вопросы банкротства застройщиков были предметом исследования, в основном, применительно к отдельным гражданско-правовым аспектам данной проблемы либо к банкротству организаций в целом. Среди наиболее заметных научных работ выделяются докторские диссертации С. А. Карелиной<sup>1</sup>, О. М. Свириденко<sup>2</sup>, М. В. Телюкиной<sup>1</sup>. Среди кандидатских

---

2004 г. : ред. от 25 дек. 2018 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2005. № 1 (ч. 1), ст. 40.

<sup>1</sup> Карелина С. А. Механизм правового регулирования отношений несостоятельности (банкротства): дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03. М., 2008. 638 с.

<sup>2</sup> Свириденко О. М. Концепция несостоятельности (банкротства) в Российской Федерации: методология и реализация: дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03. М., 2010. 416 с.

диссертаций стоит отметить работы А. Б. Агеева<sup>2</sup>, А. В. Алтухова<sup>3</sup>, М. В. Крушевской<sup>4</sup>, Е. И. Пивцаева<sup>5</sup>, Л. Л. Романова<sup>6</sup>, Д. А. Соболева<sup>7</sup> и др.

Однако комплексного исследования проблемы несостоятельности (банкротства) застройщиков до настоящего времени проведено не было, не выработаны рекомендации по ее решению.

**Цель и задачи исследования.** Цель диссертационного исследования состоит в формировании комплексного представления о правовом регулировании отношений несостоятельности (банкротства) застройщиков и разработке предложений по совершенствованию законодательства в данной сфере.

Достижение указанной цели обусловило постановку и решение следующих задач:

- осуществить анализ существующих в юридической науке подходов к определению понятия несостоятельности, а также дать характеристику признаков банкротства застройщиков;
- изучить источники правового регулирования и виды банкротства застройщиков;
- выявить особенности процедуры банкротства застройщиков в исследуемой сфере;

---

<sup>1</sup> Телюкина М.В. Конкурсное право. Гражданско-правовые проблемы: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03. М., 2003. 473 с.

<sup>2</sup> Агеев А. Б. Банкротство в гражданском праве: проблемы теории: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. М., 2001. 144 с.

<sup>3</sup> Алтухов А. В. Гражданско-правовая защита прав участников долевого строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. М., 2015. 226 с.

<sup>4</sup> Крушевская М. В. Способы обеспечения интересов кредиторов при банкротстве застройщика, осуществляющего доленое строительство: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Краснодар, 2014. 176 с.

<sup>5</sup> Пивцаев Е. И. Особенности несостоятельности (банкротства) застройщиков: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. СПб., 2017. 277 с.

<sup>6</sup> Романов Л. Л. Правовое регулирование гражданско-правовых обязательств в законодательстве о банкротстве и в общей части обязательственного права: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Казань, 2003. 236 с.

<sup>7</sup> Соболев Д. А. Гражданско-правовая ответственность застройщика по договору участия в долеом строительстве: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. М., 2011. 189 с.

- раскрыть требования к правовому положению застройщика как субъекта процедуры банкротства;
- исследовать правовое положение участников строительства в условиях банкротства застройщика;
- провести анализ процедур банкротства застройщика и замены застройщика при его банкротстве;
- рассмотреть установленные законодательством основания для оспаривания (признания недействительными) сделок должника-застройщика;
- разработать и научно обосновать предложения по совершенствованию законодательства о банкротстве застройщиков.

**Объектом исследования** выступают общественные отношения, возникающие при несостоятельности (банкротстве) застройщиков.

**Предметом исследования** являются нормы законодательства в рассматриваемой сфере, практика их применения судебными органами, а также научные исследования, посвященные проблемам несостоятельности (банкротства).

**Методология и методы исследования.** Методологическую основу исследования составили общенаучные и частнонаучные методы познания объективной действительности: диалектический, формально-логические (анализ, синтез, абстрагирование), системный метод и метод толкования норм права.

Диалектический метод познания позволил проанализировать предмет изучения во взаимосвязи с другими правовыми категориями с учетом правоприменительной практики.

Формально-логические методы познания (анализ, синтез, абстрагирование) применялись при исследовании признаков правовых категорий и конструкций, имеющих значение для диссертационного исследования, анализе действующих нормативных правовых актов с точки зрения путей их дальнейшего усовершенствования.

Применение системного метода и метода толкования норм права позволило уяснить смысл правовых норм обеспечивающих защиту прав участников строительства в условиях банкротства застройщика, путем сопоставления с другими нормами, установить связи между ними, а также сформулировать на этой основе предложения по совершенствованию законодательства в исследуемой области.

**Теоретическая основа исследования.** Общие вопросы несостоятельности (банкротства) застройщиков базируются на научных трудах А. Х. Гольмстена, А. Ф. Клейнмана, А. П. Кузнецова, В. Ф. Попондопуло, О. М. Свириденко, Д. А. Соболева, М.В. Телюкиной, В. Н. Ткачева, Г. Ф. Шершеневича и других ученых.

При анализе правового положения субъектов процедуры несостоятельности (банкротства) застройщиков автор опирался на работы Ю. Г. Басина, В. А. Белова, Р. С. Бевзенко, М. И. Брагинского, В. В. Витрянского, П. А. Маркова, Д. М. Натариуса, Е. А. Останиной, М. В. Петрухина, А. П. Сергеева, К. И. Скловского, Е. Д. Суворова, Е. А. Суханова, Ю. К. Толстого, Ю. С. Харитоновой и др.

В процессе исследовании вопросов правового регулирования процедуры несостоятельности (банкротства) застройщиков осуществлен анализ трудов М. И. Белых, С. А. Гутниковой, А. А. Дорохиной, А. С. Карелиной, К. С. Кондратьевой, В. С. Кулагина, С. Р. Лебедевой, Д. Г. Савина, О. Н. Савостьяновой, М. В. Телюкиной, Е. Г. Хачатурова, В. А. Химичева, А. А. Чукреева, Т. П. Шишмаревой, В. В. Яркова и др.

**Нормативно-правовая база исследования** представлена Конституцией Российской Федерации, нормами российского гражданского законодательства, регулирующими отношения в сфере несостоятельности (банкротства), в том числе в части регулирования несостоятельности (банкротства) застройщиков.

**Эмпирическую базу исследования** составляют материалы судебной практики Верховного Суда РФ, Высшего Арбитражного Суда РФ (в частности постановления Пленума ВАС РФ по вопросам, связанным с делами

о несостоятельности (банкротстве), об оспаривании сделок, обеспечительных мерах), а также арбитражных судов РФ федерального и регионального уровней.

**Научная новизна диссертационной работы** состоит в том, что диссертация представляет собой одно из первых комплексных научных исследований несостоятельности (банкротства) застройщиков, в котором получили новое развитие теоретические положения и разработаны практические рекомендации по совершенствованию правового регулирования и повышения эффективности данного правового института.

Новизна диссертационного исследования отражена в следующих **положениях, выносимых на защиту:**

1. Доказана необходимость наделяния правомочием заявлять требования о признании банкротами застройщиков (§ 7 гл. IX Закона о банкротстве) тех участников строительства, которые заключили с ними договоры о передаче жилых помещений, а также о передаче машино-мест и нежилых помещений, площадь которых не превышает 7 кв. м.

2. Обосновано, что для определения базового размера отчислений от цены сделки в фонд долевого строительства, которые обязан осуществлять заказчик, следует установить минимальные и максимальные значения повышающих и понижающих коэффициентов определения степени вероятности (вида, количества и значимости факторов риска) неисполнения или ненадлежащего исполнения застройщиком обязательств по передаче жилого помещения участнику строительства по договору участия в долевом строительстве.

Использование соответствующих коэффициентов позволит уменьшить для застройщиков, которые на протяжении долгого времени добросовестно осуществляют свою деятельность, размеры указанных выплат и позволит в ряде случаев избежать банкротства.

3. Доказано, что только решение суда, установившего недобросовестность застройщика, а не иного органа исполнительной власти, следует считать основанием для внесения сведений в реестры

недобросовестных поставщиков, проблемных застройщиков или недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Это обусловлено тем, что необоснованное включение застройщиков в указанные реестры ограничивает их правоспособность, не позволяет должным образом участвовать в отношениях, складывающихся в сфере строительства, и, соответственно, ведет к банкротству.

4. Аргументирована необходимость отказаться от имеющегося в доктрине подхода, допускающего предоставление дополнительных гарантий и распространение действия норм о банкротстве застройщиков в отношении участников строительства, претендующих на получение нежилых помещений (площадь которых более 7 кв. м), поскольку за счет расширения круга кредиторов, имеющих приоритетные требования к должнику, будут не только ущемлены права иных кредиторов должника-застройщика, но и не обеспечена надлежащая защита прав этой категории граждан, удовлетворение требований которых возможно только при наличии у застройщика законченного строительством многоквартирного дома, что является маловероятным при его банкротстве.

5. Сформирован комплекс аргументов в опровержение предложения разработчиков Концепции развития законодательства о вещном праве по замене договора долевого участия в строительстве ограниченным вещным правом приобретения еще не построенного объекта недвижимости через право приобрести земельный участок (право на земельный участок), на котором этот объект будет возводиться (право приобретения чужой недвижимой вещи). Показано, что в условиях банкротства застройщика данное право не обеспечит тех преимуществ и возможностей защиты прав инвесторов, которые им предоставлены по договору долевого участия в строительстве.

6. Обосновано уточнение правового положения приобретателя объекта незавершенного строительства и обязательств застройщика-банкрота: в качестве нового застройщика (приобретателя) для завершения строительства объекта, расположенного на земельном участке, предоставленном по договору о развитии застроенной территории, заключенного с органом местного самоуправления, должно выступать юридическое лицо, обладающее на праве собственности и (или) ином законном основании недвижимым имуществом, оборудованием, техническими средствами и финансовыми ресурсами, необходимыми для его надлежащего и своевременного исполнения и решения государственных или муниципальных задач по развитию территорий.

7. Аргументировано, что между застройщиком (конкурсным управляющим (внешним управляющим)) и приобретателем необходимо заключать договор, представляющий собой разновидность организационного (предварительного) договора, в соответствии с которым стороны обязуются заключить между собой в определенный срок несколько основных договоров (купли-продажи, переуступки прав и обязанностей, замены лица в обязательстве и др.), а также совершить действия, способствующие заключению между теми же сторонами основных договоров и исполнению заключенных сделок. Именовать его как «Договор о порядке передачи приобретателю имущества и обязательств застройщика».

Считать квалифицирующими признаками указанного договора специальный субъектный состав; особый предмет и цель договора; наличие публичных элементов осуществления функций нового застройщика, организационных и непосредственно связанных с исполнением предусмотренных договором обязательств, иных прав и обязанностей.

8. В целях защиты прав участников строительства многоквартирных домов в условиях банкротства застройщика допустимо применение нормативно-правовых положений об эстоппеле, в соответствии с которыми новый застройщик (приобретатель), действующий недобросовестно, должен лишаться права последующего отказа от ранее добросовестно совершенных им

легитимных действий, имеющих юридически значимые последствия. Применение положений об эстоппеле допустимо не только при оспаривании новым застройщиком (приобретателем) действительности инвестиционного договора, но и при предъявлении им требований о признании его незаключенным.

На основе результатов проведенного исследования автором сформулирован ряд предложений по совершенствованию российского законодательства, в частности, о внесении в Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»<sup>1</sup> (далее — Закон о банкротстве) следующих изменений:

а) подкорректировать пп. 1 п. 1 ст. 201.1, дополнив после слова «лицо» словами «непосредственно, либо через аффилированные с ним лица, привлекающее» и далее по тексту;

б) дополнить п. 1 ст. 201.4 после слов «предъявления требований к застройщику» предложениями: «Участникам строительства принадлежит выбор формы реестра. Денежное требование участника строительства, согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 201.1 настоящего Закона, может быть включено в реестр требований кредиторов о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, либо в денежный реестр требований кредиторов участников строительства, имеющих к застройщику требование о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений»;

в) подкорректировать п. 8 ст. 201.11, дополнив после слов «и участником строительства до», словами «или после даты» и далее по тексту.

**Теоретическая и практическая значимость работы** заключается в том, что содержащиеся в ней анализ и выводы могут быть использованы при дальнейшем исследовании вопросов несостоятельности (банкротства) застройщиков при долевом участии в строительстве многоквартирных домов, в учебном процессе при преподавании курсов «Гражданское право», «Арбитражное

---

<sup>1</sup> Собр. законодательства Рос. Федерации. 2002. № 43, ст. 4190.

процессуальное право», «Корпоративное право» и других дисциплин, подготовке учебной и методической литературы для образовательных учреждений юридического профиля, а также в правотворческой деятельности по совершенствованию законодательства в исследуемой сфере.

**Степень достоверности и апробация результатов исследования.** Настоящая работа обсуждалась на кафедре гражданского права ФГБОУ ВО «Ульяновский государственный университет». Основные ее научные положения нашли отражение в 10 опубликованных автором статьях, из них семь — в рецензируемых научных изданиях, включенных Высшей аттестационной комиссией при Министерстве образования и науки Российской Федерации в перечень изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученых степеней доктора и кандидата наук.

Кроме того, основные тезисы настоящего исследования были представлены автором на публичных выступлениях и научных конференциях, включая выступления на IV–VIII международных научно-практических конференциях, посвященных памяти заслуженного юриста РФ, доктора юридических наук, профессора Н. М. Коршунова (г. Москва, 30 мая 2014 г.; 5 июня 2015 г.; 17 июня 2016 г.; 23 июня 2017 г.; 22 мая 2018 г.).

**Архитектоника диссертационной работы** обусловлена целью и задачами исследования и отражает его логику. Работа состоит из введения, трех глав, включающих восемь параграфов, заключения и списка использованных источников.

## Глава 1. Общая характеристика несостоятельности (банкротства) застройщиков

### § 1. Понятие и признаки несостоятельности (банкротства) застройщиков

Сначала уточним значение слова «банкротство», обратившись к Толковому словарю русского языка, где оно представлено следующим образом: «Банкротство — несостоятельность, сопровождающаяся прекращением платежей по долговым обязательствам; полная несостоятельность, провал, крушение»<sup>1</sup>.

В российском праве понятие «банкротство» появилось в Русской Правде<sup>2</sup> гораздо позднее положения, касающегося несостоятельности, оно зафиксировано уже в первом законе, который существовал в XI–XII вв. В то время несостоятельность разделяли на два вида: злонамеренную (виновную) несостоятельность, которая возникала, например, в случае предосудительных действий купца (пьянство, растрата денег и др.); несчастную (невиновную) несостоятельность, возникающую по причине обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора — пожара, стихийного бедствия) — и не связанную с виной должника.

Далее положения Банкротского устава делили несостоятельность на: несчастную, злосчастную и неосторожную.

Несчастливая несостоятельность — это несостоятельность, возникающая вследствие форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы) и независящая от действий должника. Несостоятельность неосторожная

---

<sup>1</sup> Ожегов С. И. Толковый словарь русского языка : ок. 65 000 слов и фразеологических выражений / под ред. проф. Л. И. Скворцова. 26-е изд., перераб. и доп. М.: ООО «Издательство "Оникс"», ООО «Издательство "Мир и Образование"», 2008. С. 42.

<sup>2</sup> Правда Русская: в 3 т. / под ред. Б. Д. Грекова; Ин-т истории Акад. наук СССР. М.; Л.: Изд-во Акад. наук СССР, 1940–1963. Т. 1. С. 7.

возникала исключительно от действий (бездействия) самого должника (по его вине).

Злосчастная несостоятельность — намеренное банкротство (в силу неопытности должника, либо умышленное сокрытие части или всей конкурсной массы в рамках конкурсного производства)<sup>1</sup>.

Некоторые современные исследователи, рассматривая актуальные проблемы правового регулирования несостоятельности (банкротства), достаточно подробно описывают историю возникновения, толкования банкротства, его видов. Из этих исследований, например, усматривается, что слово «банкротство» возникло от слов «сломанный» (лат. *ruptus*), «скамья» (лат. *bancus*), и изначально «банком» называлась скамья, которая устанавливалась в людных местах (ярмарки и рынки), на которой ростовщики и менялы оформляли документы и проводили свои сделки. А в случае разорения владелец «банка» ломал скамью.

Эволюцию конкурсного права в России дореволюционного времени возможно проследить посредством исследования правовых норм, содержащихся в Банкротском уставе 1740 г., Уставе о банкротах 1800 г., Уставе о торговой несостоятельности 1832 г. и Уставе судопроизводства торгового 1905 г.<sup>2</sup>.

Следует отметить, что в дореволюционном законодательстве определение несостоятельности было близко к существующему ныне. Так, например, Г. Ф. Шершеневич рассматривал несостоятельность как установленное в судебном порядке состояние имущества у должника, предполагающее, что его

---

<sup>1</sup> См. об этом: Шершеневич Г. Ф. Морское, конкурсное и вексельное право // Избранные труды. М.: Статут, 2005. С. 83.

<sup>2</sup> См., например: Ткачев В. Н. Актуальные проблемы правового регулирования несостоятельности (банкротства) в современном российском праве: дис. ... канд. юрид. наук 12.00.03. М., 1999. С. 24; Крушевская М. В. Способы обеспечения интересов кредиторов при банкротстве застройщика, осуществляющего доленое строительство: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Краснодар, 2014. С. 31.

будет недостаточно для равномерного удовлетворения требований всех кредиторов<sup>1</sup>.

В Законе о банкротстве понятия «несостоятельность» и «банкротство» определены законодателем как тождественные, однако это противоречит давно устоявшейся позиции известных российских цивилистов.

Так, Г. Ф. Шершеневич и А. Ф. Трайнин рассматривали банкротство в двух аспектах: в уголовно-правовом (банкротское деяние) и гражданско-правовом (несостоятельность), что осложняет юридическую природу данной правовой конструкции, придавая ей комплексность<sup>2</sup>. Данную позицию разделяли и другие ученые.

Несостоятельность, с точки зрения П. П. Цитовича, «может оказаться банкротством с уголовной составляющей»<sup>3</sup>. А. Ф. Клейнман, полагал, что если в процессе ликвидации выявятся такие моменты в деятельности должника, которые говорят о его обмане в целях извлечения выгоды, то суд должен принять решение о возбуждении против виновного уголовное преследование<sup>4</sup>.

С точки зрения М. И. Кулагина, банкротство есть исключительно уголовно наказуемое деяние, тогда как несостоятельность относится к институту частного права<sup>5</sup>.

Е. А. Васильев предлагал под банкротством понимать намеренные действия должника, наносящие ущерб кредиторам, имеющие уголовную природу возникновения и строго специальное значение и описывающие частный случай несостоятельности<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> См.: Шершеневич Г. Ф. Конкурсный процесс. Серия «Классика российской цивилистики». М., 2000. С. 88.

<sup>2</sup> См.: Шершеневич Г. Ф. Курс торгового права. : в 4 т. М. : Статут, 2003. Т. 1. С. 56.; Трайнин А. Ф. Несостоятельность и банкротство. СПб. 1913. С. 22.

<sup>3</sup> Цитович П. П. Очерк основных понятий торгового права. К., 1886. С. 8.

<sup>4</sup> См.: Клейнман А. Ф. О несостоятельности частных лиц по советскому процессуальному праву. Иркутск, 1929. С. 56.

<sup>5</sup> См.: Кулагин М. И. Избранные труды. М. : Статут, 1997. С. 172.

<sup>6</sup> См.: Васильев Е. А. Правовое регулирование конкурсного производства в капиталистических странах. М., 1989. С. 55.

П. Д. Баренбойм считал, что законодатель наделил понятие «банкротство» более энергичной спецификой, однако «банкротство» и «несостоятельность» являются очень близкими<sup>1</sup>.

По мнению Б. И. Колба, несостоятельность может быть определена как отсутствие способности в обеспечении требований по денежным и иным обязательствам, повлекшая применение к должнику мер, направленных на восстановление его платежеспособности<sup>2</sup>.

Н. П. Пендюрин считает, что неплатежеспособность наступает при нехватке денежных средств, то есть действительной (реальной) невозможности организации расплатиться по обязательствам свыше трех месяцев с момента, когда дата их исполнения наступила<sup>3</sup>.

Л. В. Базанова выделяет абсолютную и относительную неплатежеспособность организаций. Так, если должник не в состоянии в течение трех месяцев исполнять свои обязательства, то относительная неплатежеспособность переходит в абсолютную. Поэтому только абсолютная неспособность организации производить обязательные платежи называется несостоятельностью хозяйствующего субъекта<sup>4</sup>.

Для разграничения понятий «несостоятельность» и «банкротство» законодатель закрепил неплатежеспособность предприятия<sup>5</sup>. В условиях развития рыночной экономики институт несостоятельности (банкротства) является неотъемлемым элементом, стимулирующим эффективную работу хозяйствующих субъектов. Несостоятельность (банкротство) возникает вследствие конкурентных отношений в рыночной среде и является

---

<sup>1</sup> См.: Баренбойм П. Д. Правовые основы банкротства : учебное пособие. М. : Белые альвы, 1995. С. 59.

<sup>2</sup> См. об этом: Колб Б. И. Состав преступления и понятие банкротства // Законность. 1998. № 1. С. 48–49.

<sup>3</sup> См.: Пендюрин Н. П. Категория цены в современном обязательственном праве России: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Ростов-н/Д, 2012. С. 14.

<sup>4</sup> См. : Базанова Л. В. Контроль цен по сделкам с ценными бумагами, не обращающимися на организованном рынке ценных бумаг // Законодательство и экономика. 2013. № 6. С. 28.

<sup>5</sup> См.: Шатохина К. А. Банкротство предприятий // Безопасность бизнеса. 2006. № 1. С. 46–47.

неотъемлемой их частью. Также причины банкротства могут быть объективными (увеличение стоимости расходных материалов, нарушение рабочего процесса и пр.) и фиктивными (заключение фиктивных договоров, завышение расходов и вывод финансов из активов предприятия).

Важным этапом формирования развитой экономики в Российской Федерации, стимулирования развития градостроительной и градообразующей деятельности, а также повышения уровня жизни граждан, несомненно, было принятие ранее упомянутого Закона об участии в долевом строительстве. Одним из специальных правовых оснований приобретения жилого помещения, согласно данному закону, является договор участия в долевом строительстве (далее — договор долевого участия, ДДУ). Данный закон существенно снизил риск потери денежных средств приобретателей недвижимости, банкротства строительных организаций, поскольку предусматривает обязанность застройщика страховать гражданскую ответственность, строгий порядок уступки прав требований и гарантирует оформление права собственности после введение в эксплуатацию построенного дома.

До вступления в силу Закона о долевом участии в строительстве на практике существовало множество договоров, в том числе инвестиционных, и положительный итог был обусловлен исключительно добросовестностью застройщика, на что справедливо обращал внимание С. И. Максимов<sup>1</sup>. Но, несмотря на принятие Закона о долевом участии в строительстве, все чаще встречаются ситуации, когда застройщики, отягощённые огромными кредитами и что еще более опасно, собрав значительные денежные средства от инвесторов, попадают под процедуры банкротства, поскольку не в состоянии выполнить взятые обязательства. Не редки, к сожалению, случаи прямой не добросовестности застройщика, обмана участников строительства, а порой и банального мошенничества. В виду данных обстоятельств, как верно отмечено в литературе, проблематика банкротства застройщика, находится не только в

---

<sup>1</sup> Максимов С. Н. Девелопмент (развитие недвижимости). СПб., 2003. С. 45.

правовой сфере, но и имеет особую социальную значимость и остроту. В связи с этим проблема защиты прав участников строительства, является ключевой в вопросе правового регулирования отношений по банкротству застройщиков<sup>1</sup>.

С. Н. Максимов, выделяет пять групп рисков применительно к вложению денежных средств в недвижимое имущество: градостроительные, проектные, технологические (ошибки в проекте и т. д.); финансовые (финансовое сопровождение проекта); юридические (невыявленные обременения, аресты, запрещения); административные (изменение законодательства); экономические (неверный макроэкономический прогноз)<sup>2</sup>.

Применительно к банкротству строительных организаций представляется верным говорить о нескольких видах банкротства. Так, реальное банкротство возникает, когда застройщик действительно не в состоянии восстановить свою платежеспособность из собственных и заемных средств. Потеря денежных средств, увеличение кредиторской задолженности делают невозможным вести хозяйственную деятельность организации-застройщика, вследствие чего она объявляется судом несостоятельной.

Для временного (условного) банкротства характерен большой размер дебиторской задолженности и превышение актива баланса над пассивом.

Преднамеренное (умышленное) банкротство связано с намеренным созданием состояния неплатежеспособности строительной организации, нанесением ей вреда путем растраты или хищения имущества в личных интересах и в интересах других лиц. В случае выявления арбитражным управляющим подлинных фактов намеренного банкротства эти сведения передаются в суд, дело рассматривается в рамках уголовного судопроизводства<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Карелина С. А., Фролов И. В. Банкротство застройщика: теория и практика правоприменения : монография. М. : Юстицинформ, 2018. С. 27–28.

<sup>2</sup> Максимов С. Н. Указ. соч. С. 45.

<sup>3</sup> См.: Шишмарева Т. П. Защита прав дольщиков по договору участия в долевом строительстве при признании застройщика несостоятельным (банкротом) // Правовые вопросы строительства. 2010. № 1. С. 22–25.

В определении содержания термина «несостоятельность» позволим себе согласиться с мнением О. М. Свириденко о том, что это такое состояние предприятия, носящее финансово-экономический характер, при котором на стадиях процедур наблюдения, финансового оздоровления, внешнего управления, а также в момент возбуждения дела организация не способна в полном объеме обеспечить требования по денежным обязательствам, но существует реальная возможность погасить задолженности на стадиях наблюдения, финансового оздоровления, внешнего управления и восстановить платежеспособность<sup>1</sup>.

Из положений Закона о банкротстве следует, что любая строительная фирма может быть признана банкротом, если она не в состоянии на протяжении трех месяцев выплатить долг в размере 100 тыс. руб. и более.

Иными словами, признаком банкротства застройщика является неспособность выполнять принятые на себя обязательства, такие как: строительство недвижимости, ввод в эксплуатацию и передача построенного имущества дольщикам в соответствии с взятыми договорными обязательствами. При этом общая сумма задолженности застройщика перед кредиторами должна быть не менее 100 тыс. руб., а просрочка оплаты более трех месяцев, либо невозможность взыскания задолженности в течение 30 дней.

До начала рассмотрения обоснованности заявления о признании должника несостоятельным суд должен определить его статус — застройщик, поскольку только тогда признание его банкротом будет производиться в особом порядке, установленном § 7 гл. IX Закона о банкротстве. Эту установку можно проиллюстрировать на примерах из судебной практики.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ, рассмотрев спор между гражданами (заявители) и жилищно-строительным кооперативом (ЖСК), установила, что граждане приобрели паи в ЖСК

---

<sup>1</sup> См.: Свириденко О. М. К вопросу о соотношении понятий «несостоятельность», «банкротство» // Современное право. 2010. № 12. С. 63–65.

«Центральный-1», который обязался предоставить им в будущем квартиры в новостройке. ЖСК квартиры не предоставил, отрицает тот факт, что является застройщиком, ведь договоров участия в строительстве он не заключал.

ЖСК «Центральный-1» заключил договор с ООО «ССК Metallurgmarket», по которому ООО приняло на себя обязательство передать в собственность ЖСК жилые помещения. Впоследствии ООО начало банкротиться по правилам, общим для всех юридических лиц. Однако заявители требовали применить специальные правила — о банкротстве застройщика, поскольку это выгодно для них, так как позволяет им претендовать на получение жилья (независимо от того достроено оно или нет).

Однако ЖСК отрицает, что является застройщиком. Суды, рассматривавшие дело, поддержали позицию ЖСК по тем основаниям, что он не обладает признаками застройщика согласно п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве. Верховный Суд не согласился с таким толкованием, приняв во внимание доводы заявителя. Суд обосновал свою позицию следующим:

- отказ от формального подхода допускается в целях защиты участников;
- искомая цель создания ЖСК — продажа будущих квартир;
- финансовые средства, полученные в результате продажи паев, предоставлялись хозяйственному обществу в строительных целях;
- по-факту следует, что граждане финансируют деятельность ООО.

По мнению Верховного Суда Российской Федерации (далее также — Верховный Суд РФ, ВС РФ), банкротство должника, который привлекал деньги на строительство жилых домов от граждан не напрямую, а через жилищно-строительный кооператив, должно осуществляться по специальным правилам § 7 «Банкротство застройщиков» Закона о банкротстве<sup>1</sup>.

Анализ правоприменительной практики по другому делу о применении особого порядка при банкротстве ООО «Рамстрой», свидетельствует о том, что

---

<sup>1</sup> Определение Верховного суда Рос. Федерации от 22 авг. 2016 г. № 304-ЭС16-4218 [Электронный ресурс]. URL: <http://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-22082016-n-304-es16-4218-po-delu-n-a46-134732014> (дата обращения: 15.11.2018).

для признания должника застройщиком в целях применения к нему норм Закона о банкротстве необходимо наличие такого признака, как обязанность передать жилое помещение по возмездному договору или уплатить его стоимость<sup>1</sup>. То есть, помимо общих признаков банкротства строительных организаций, необходимо установить специальные условия.

Обобщая изложенное, следует подчеркнуть, что в Законе о банкротстве понятия «несостоятельность» и «банкротство» определены как тождественные, однако многие цивилисты их справедливо разграничивают, отмечая, что изначально возникает несостоятельность, а потом банкротство (определение арбитражного суда о признании должника банкротом).

Можно констатировать, что в современный период строительная отрасль сталкивается с массовым банкротством. Главной причиной для этого является экономический кризис. Падение доходов граждан сказывается на их покупательной способности, ввиду чего удержаться на плаву нелегко не только мелким строительным организациям, но и крупным застройщикам приходится функционировать, внося корректировки в свои планы.

В качестве исходной предпосылки дальнейшего исследования необходимо помнить, что строительная организация может быть признана банкротом не только при наличии общих признаков банкротства юридических лиц. Для этого также необходимо наличие такого признака, как обязанность передать участнику строительства жилое помещение по возмездному договору.

---

<sup>1</sup> Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 25 сент. 2017 г. № 10АП-14141/2017 по делу № А41-17021/17 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

## **§ 2. Источники правового регулирования и виды несостоятельности (банкротства) застройщиков**

Время зарождения законодательства о банкротстве, в том числе банкротстве строительных организаций, определяется в цивилистической доктрине по-разному. Одни ученые утверждают, что в древности не существовало настоящего конкурса<sup>1</sup>; другие относят появление института банкротства к времени архаичного римского права, при котором взыскание было нацелено на личность должника, а не его имущество<sup>2</sup>; иные полагают возможным отнести это время к классическому римско-правовому периоду, когда объектом взыскания становится уже не личность, а имущество должника. При этом, по мнению Г. Ф. Шершеневича, одним из основных факторов, повлиявших на формирование института, является ускоренное развитие экономических отношений, связанных с ростом кредитного хозяйства<sup>3</sup>.

В дореволюционной России не существовало специальных законов, регулирующих жилищное строительство, данные отношения регламентировались нормами гражданского права. Однако в период до Октябрьской революции 1917 г. возникли условия для формирования законодательства в сфере «жилищного дела». Данный термин вошел в оборот и включал в себя исследование стоимости, условий и порядка предоставления жилых помещений (квартирный вопрос)<sup>4</sup>.

В дореволюционный период регулировалось два вида несостоятельности: торговая и неторговая. В первом случае дела о банкротстве рассматривались коммерческими судами, во втором — общими. От подсудности зависел

---

<sup>1</sup> См., например: Туткевич Д. В. Что есть торговая несостоятельность. СПб. : Тип. Д.В. Чичинадзе, 1896. С. 7.

<sup>2</sup> См., например: Гольмстен А. Х. Исторический очерк русского конкурсного процесса. СПб. : Тип. В.С. Балашева, 1888. С. 1.

<sup>3</sup> См., например: Шершеневич Г. Ф. Курс торгового права... Т. 4. С. 77.

<sup>4</sup> См. об этом: Сотникова Л. В., Севрюк Н. Л. История жилищных реформ в России // Управление в современных системах. 2014. № 3. С. 38–44.

порядок производства и признания должника банкротом. Существующее в то время, достаточно развитое конкурсное право, включало в большем объеме нормы о несостоятельности физических лиц. Полагаем, что современному законодателю следовало бы вспомнить исторический опыт разрешения аналогичных спорных ситуаций в сфере банкротства застройщиков.

Революция 1917 г. ознаменовала собой пересмотр законодательства и формирование советского права.

Одним из первых был издан Декрет ВЦИК от 14 декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью» запретивший продажу, покупку и залог всей недвижимости<sup>1</sup>.

Затем Декретом ВЦИК от 20 августа 1918 г. «Об отмене частной собственности на недвижимость в городах»<sup>2</sup> была упразднена частная собственность на все виды недвижимого имущества в городах и городских поселениях, насчитывающих более 10 тысяч жителей. В соответствии с декретом недвижимое имущество передавалась в распоряжение органов местной власти.

В 1921 году в связи с принятием Советом народных комиссаров РСФСР Положения «О государственных подрядах и поставках»<sup>3</sup> договор подряда впервые был отделен от договора поставки.

В 1922 году начал действовать Гражданский кодекс РСФСР<sup>4</sup>, в котором договору подряда посвящена гл. VII. Предметом данного договора являлся результат физического и умственного труда подрядчика, а не его труд<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> Собр. узаконений РСФСР. 1917. № 10, ст. 154.

<sup>2</sup> Собр. узаконений РСФСР. 1918. № 62, ст. 674.

<sup>3</sup> О государственных подрядах и поставках (Положение) : Декрет СНК РСФСР от 30 сент. 1921 г. Собр. узаконений и распоряжений РКП. 1921. № 69, ст. 549. Документ утратил силу в связи с изданием декрета ЦИК СССР, СНК СССР от 27 июля 1923 г.

<sup>4</sup> Гражданский кодекс Р.С.Ф.С.Р. : принят 31 окт. 1922 г. VI сессией ВЦИК 9-го созыва : введен в действие с 1 янв. 1923 г. // Собр. узаконений РСФСР. 1922. № 71, ст. 904. Утратил силу с 1 окт. 1964 г.

<sup>5</sup> Советское гражданское право : учебник / С. Н. Братусь, К. А. Граве, М. В. Зимилева, В. И. Серебровский и др.; под ред. С. Н. Братуся. 4-е изд., испр. и доп. М. : Госюриздат, 1950. С. 398.

17 октября 1937 г. ЦИК СССР и СНК СССР приняли постановление № 112/1843 «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах»<sup>1</sup> (далее — Постановление № 112/1843), в котором содержалось указание на то, что законодательство, касающееся жилищного строительства и разрешающее расходовать средства государства на кооперативное строительство, а также передавать построенные за счет этих средств дома в собственность отдельных групп граждан (жилищно-строительных кооперативов — ЖСК), а также не запрещало передачу в управление и использование отдельных граждан (жилищно-арендных кооперативных товариществ) принадлежащих государству домов, построенных госпредприятиями и учреждениями. Государство, в свою очередь, не поддержало основополагающие принципы кооперации. Жилищные кооперативы обвинили в спекуляции и «разбазаривании» жилой площади. Дальнейшее строительство жилых домов осуществлялось за счет средств ЖСК, государству было запрещено вкладывать финансовые и материальные средства в строительство, осуществляемое ЖСК (п. 3 ст. 4 Постановления № 112/1843).

Не изменил существовавший порядок создания и деятельности жилищных кооперативов и Жилищный кодекс РСФСР 1983 г.<sup>2</sup>

В советское время жилищную проблему молодых семей решали за счет участия в молодежных жилых комплексах.

Правовое регулирование советского строительного законодательства менялось и пересматривалось. Постепенно большое значение приобрел договор строительного подряда, кроме того, определились участники строительства — заказчик, подрядчик, а позднее и организация-дольщик (в настоящее время — инвестор)<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Собр. законов СССР. 1937. № 69, ст. 314.

<sup>2</sup> Жилищный кодекс РСФСР : утв. Верховным Советом РСФСР 24 июня 1983 г. : ред. от 20 июля 2004 г. // Ведомости ВС РСФСР. 1983. № 26, ст. 883. Утратил силу с 1 марта 2005 г. в связи с принятием Федерального закона от 29 дек. 2004 г. № 189-ФЗ.

<sup>3</sup> Подробнее см.: Муравьев В. Б. Инвестиционные обязательства в строительстве // Юрист. 2001. № 2. С. 39.

После распада СССР государство перешло на рыночные отношения. Началась приватизация квартир в домах муниципального жилищного фонда. В результате приватизации появились муниципальные дома с приватизированными квартирами. Жилищные отношения требовали законодательного закрепления и установления порядка и пределов государственного вмешательства в отношения, возникающие в сфере оборота недвижимости и права собственности<sup>1</sup>.

Законодательное регулирование строительной деятельности существенно изменилось с принятием Гражданского кодекса Российской Федерации<sup>2</sup> (далее также — Гражданский кодекс РФ, ГК РФ). Но в нем отсутствуют нормы, регулирующие правовое положение инвесторов и гарантирующие защиту их прав и законных интересов в отношениях с заказчиками.

В 90-х годах прошлого столетия был принят ряд правовых актов, устанавливающих договорной характер отношений между участниками инвестиционной деятельности. Однако основной проблемой оставалась неясность содержания соответствующих правоотношений<sup>3</sup>.

В помощь арбитражным судам Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее — ВАС РФ) подготовил информационное письмо от 25 июля 2000 г. № 56, в котором сформулировал рекомендации по рассмотрению споров, связанных с договорами об участии в долевом строительстве<sup>4</sup>.

Позднее, 19 сентября 2002 г. было подготовлено Верховным Судом РФ Обобщение практики по спорам между субъектами, привлекающими денежные

---

<sup>1</sup> См. об этом: Кузнецов А. П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан – участников строительства. М. : Статут, 2015. С. 7.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ : [федер. закон : принят Гос. Думой 21 окт. 1994 г. : по состоянию на 03 авг. 2018 г.] // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1994. № 32, ст. 3301.

<sup>3</sup> См.: Дикун А. В. Договор участия в долевом строительстве : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Ростов н/Д., 2011. С. 24.

<sup>4</sup> Обзор практики разрешения арбитражными судами споров, связанных с договорами на участие в строительстве : информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25 июля 2000 г. № 56 // Вестник ВАС РФ. 2000. № 9.

средства для строительства жилой недвижимости<sup>1</sup>, в котором впервые дано определение содержанию предмета договора долевого участия в строительстве. На застройщика, инвестиционно-строительную компанию, подрядчика, заказчика возлагается обязанность занять правовое положение заказчика строительства, а на гражданина - обязанность оплатить стоимость строительства.

Как справедливо отмечает А. Ю. Хамов, правовая незащищенность будущих собственников недвижимости не восполнилась участием судов в рассмотрении споров, связанных с долевым строительством. Это явно указывало на недостаточность законодательного регулирования в данной области, что, в свою очередь, привело к нарушению сроков строительства, проблемам при оформлении права собственности, нецелевому использованию средств, отсутствию у застройщиков правоустанавливающих документов на земельные участки или разрешений на строительство<sup>2</sup>.

Нельзя не согласиться с мнением Д. А. Соболева о том, что правовой компиляцией стал именно Закон об участии в долевым строительстве, который, исходя из сложившейся практики в сфере строительства, закрепил основополагающие моменты, ответственность застройщика<sup>3</sup>.

Ключевым источником нормативно-правового регулирования банкротства строительных организаций является ранее упомянутый Федеральный закон № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве), принятый 26 октября 2002 г., в котором особенностям и процедуре банкротства застройщика посвящен целый параграф.

Следующим важным регулятором исследуемых отношений следует считать Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевым строительстве многоквартирных домов и иных объектов

---

<sup>1</sup> Бюллетень Верховного Суда РФ. 2003. № 2.

<sup>2</sup> См.: Хамов А. Ю. Основные этапы развития законодательства, регулирующего отношения долевым строительстве // Законодательство. 2017. № 1. С. 63.

<sup>3</sup> См.: Соболев Д. А. Гражданско-правовая ответственность застройщика по договору участия в долевым строительстве : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. М., 2011. С. 18.

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», предусматривающий обязательное страхование гражданской ответственности застройщика. К сожалению, этот закон не смог предотвратить риски банкротства, обусловливаемые внешними факторами, а также недобросовестностью застройщика<sup>1</sup>.

Закон о банкротстве обладает довольно сложным строением, включающим как материальные и процессуальные правовые нормы. Его анализ позволяет выделить несколько иерархических уровней.

Общие положения Закона о банкротстве — это нормы материального права, которые определяют правовое положение арбитражного управляющего, должника и его работников, конкурсных кредиторов, государства и пр.), а специальные положения закрепляют особенности правового положения указанных лиц в отдельных процедурах банкротства и в отношении отдельных категорий должников. По мнению В. Ф. Попондопуло такой законодательный подход следует считать приемлемым, поскольку он исключает возможность самостоятельного урегулирования отношений между кредиторами и должниками<sup>2</sup>.

Следует отметить кардинальные изменения, введенные в действие нормой ст. 23.2 Закона об участии в долевом строительстве, заключающиеся во введении механизма дополнительной защиты прав участников строительства. В качестве одной из новел названо создание за счет специальных взносов застройщиков компенсационного фонда, средства которого будут использоваться в случае банкротства застройщиков.

Проблемные вопросы банкротства застройщиков и механизмы защиты дольщиков обсуждались в мае 2017 г. в рамках Петербургского Международного юридического форума, где проходил первый Международный

---

<sup>1</sup> Коробченко Р. И., Евглевская Е. С. К вопросу о законодательном регулировании банкротства строительных организаций (застройщиков) // Молодой ученый. 2017. № 10. С. 313–315.

<sup>2</sup> Попондопуло В. Ф. Банкротство. Правовое регулирование: научно-практическое пособие. М. : Проспект, 2016. С. 23.

форум по банкротству<sup>1</sup>, участники которого отметили, что действующий механизм страхования ответственности застройщика не в полной мере защищает сторону договора долевого участия в строительстве.

Также заслуживает внимания нововведение, касающееся участия банков в схеме долевого строительства. Оно заключается в расширении контроля и возможностей банков в процессе строительства. Так, согласно изменениям, внесенным Федеральным законом от 25 декабря 2018 г. № 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>2</sup>, в банке, с которым застройщик заключит договор о проектом финансировании строительства объекта, для участников строительства будут открываться специальные эскроу-счета, то есть специализированные счета, необходимые при кредитовании девелоперов в рамках проектного финансирования строительства жилой недвижимости.

Первостепенное значение термина «эскроу» связано со старофранцузским словом «escro», означающим клочок (свиток) бумаги или ткани<sup>3</sup>. В зарубежной практике данная конструкция распространена как в странах общего, так и континентального права, используется в банковской сфере и определяется как «депонирование одним лицом денежных средств или иных активов у третьего лица для выплаты или передачи определенному лицу при выполнении определенных условий»<sup>4</sup>. Например, в США счета эскроу активно используются в сделках с недвижимостью, а также востребованы продавцами,

---

<sup>1</sup> Банкротство застройщиков: механизмы защиты дольщиков // Информационный портал «ПравоRU» (дата обращения: 20.01.2018).

<sup>2</sup> Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>.

<sup>3</sup> Blackstone W. Commentaries on the Laws of England. Book II // Arhive. URL: <https://goo.gl/re2XSa> (дата обращения: 03.12.2018).

<sup>4</sup> Маляревская Ю. Н. Банковское дело. Англо-русский толковый словарь. М. : Олма-пресс, 2005. С. 78.

желающими совершить сделку без личного присутствия, в целях экономии сроков исполнения сделки и увеличения ее безопасности для сторон.

В Российском ГК РФ по договору счета эскроу как разновидности договора банковского счета, в качестве эскроу-агента может выступать только банк, а объектом депонирования могут быть только безналичные денежные средства. Кроме того, договор счета эскроу можно рассматривать как разновидность договора условного депонирования (эскроу).

Деньги участников строительства будут храниться на эскроу-счетах в банках, аккредитованных Центральным банком России до момента подписания акта приема-передачи недвижимости и только после этого, за вычетом суммы на погашение кредита застройщика, будут перечислены на его счет. То есть для ведения строительства застройщику предоставляется кредит на сумму, необходимую для выполнения проекта. Денежные средства участников строительства застройщик сможет получить только после сдачи недвижимости в эксплуатацию. При невыполнении данного обязательства, в том числе по причине банкротства, денежные средства подлежат возврату участникам строительства.

Застройщики обязаны использовать счета эскроу с 01 июля 2019 г. С нашей точки зрения, внедрение данного института имеет свои преимущества, поскольку защищает денежные средства участников строительства, позволяет быстро регистрировать жилье в собственность, минимизировать наличие долгостроев. В то же время экспертами справедливо, на наш взгляд, отмечается, что действующие в данном отношении нововведения приведут к удорожанию недвижимого имущества, уменьшению числа застройщиков, способных соответствовать требованиям банков и нового законодательства. Сохраняются риски банкротства для граждан, а также отзыва лицензии у кредитной организации. Кроме того, дополнительно к внесенным поправкам должна быть предусмотрена процедура возврата денежных средств участникам

строительства в случае банкротства кредитной организации или отзыва у нее лицензии<sup>1</sup>.

В условиях социального государства легализация мер повышения эффективности защиты прав участников строительства, в большей степени будет способствовать обеспечению жилищных потребностей граждан. Достигаться же оптимальность частноправового режима регулирования данных отношений будет усилением его публично-правовыми элементами<sup>2</sup>. В условиях конвергенции это будет способствовать социализации частного права<sup>3</sup>.

30 июля 2017 г. Президент Российской Федерации подписал Федеральный закон от 27 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>4</sup> (далее — Закон о ППК по защите прав дольщиков). Этот закон регулирует работу Фонда, гарантирующего исполнение требований граждан в случае банкротства застройщика, и в значительной степени изменил существующие условия и механизмы защиты прав граждан при банкротстве строительных организаций, повысил уровень доверия государственной защите, что, в свою очередь, будет способствовать росту экономики в сфере строительства и обеспечения жильем граждан.

На смену страховым компаниям пришел компенсационный фонд, имеющий статус публично-правовой компании, которая будет находиться под строгим государственным контролем. В качестве гарантий интересов дольщиков по каждому договору долевого участия застройщик обязан вносить

---

<sup>1</sup> См.: Эскроу-счета застройщика: новые правила долевого строительства URL: <https://yakapitalist.ru/imushhestvo/yeskrou-scheta-zastroyszhika/> (дата обращения: 31.07.2019).

<sup>2</sup> См. об этом: Барков А. В. Рынок социальных услуг: проблемы правового регулирования : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03. М., 2009. С. 17.

<sup>3</sup> Марков П. А. Реформирование законодательства о банкротстве застройщика в условиях конвергенции частного и публичного права // Экономика. Предпринимательство. Окружающая среда : Международный журнал. 2017. № 3 (71). С. 77.

<sup>4</sup> Собр. законодательства Рос. Федерации. 2017. № 31 (ч. 1), ст. 4767.

обязательный платеж в фонд<sup>1</sup>. В случае банкротства застройщика фонд позволит гражданам получить либо компенсационные выплаты, либо жилье, достроенное за счет средств фонда. Фонд выдает аккредитации арбитражным управляющим по делам о банкротстве застройщиков.

Учитывая соответствующую роль государства с целью минимизации потерь от недобросовестных застройщиков, оздоровления экономики в сфере строительства, профилактики банкротства, необходимо продолжить работу по законодательному регулированию участия государства в долевом строительстве многоквартирных домов. Обеспечение жильем граждан является одной из важных проблем государственного уровня. Участие государства в строительстве повысит эффективность работы организаций, будет способствовать росту доверия граждан государству, что приведет к росту количества дольщиков и в целом оздоровит экономику и строительный сегмент.

По мнению Е. В. Кравчука, в условиях перехода к рыночной экономике, обеспечение публичного интереса при регламентации несостоятельности (банкротства) осуществляется применением административно-правового метода регулирования предпринимательских отношений<sup>2</sup>. Интерес представляет предложение автора о введении в научный оборот термина «субинститут антикризисных мер», обоснованность которого обусловлено необходимостью обеспечения публичного интереса общества<sup>3</sup>.

В рамках частноправовых отношений учет публичного интереса института банкротства предполагает рассмотрение его как комплексного института права. Но юридическая природа таких институтов мало изучена. В настоящее время понятие «комплексный институт» рассматривается как институт, содержащий нормы двух и более отраслей права.

---

<sup>1</sup> Тимофеев К. Вступил в действие федеральный закон о компенсационном фонде долевого строительства [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.mos.ru/news/item/27291073>.

<sup>2</sup> Кравчук Е. В. Фиктивность (преднамеренность) банкротства в России. М. : Юстицинформ, 2013. С. 73.

<sup>3</sup> Кравчук Е. В. Указ. соч.

На уровне субъектов Российской Федерации существуют отдельные законы, устанавливающие механизм защиты дольщиков от недобросовестных действий со стороны застройщика органами публичной власти. В 31 субъекте Российской Федерации успешно действуют и в отдельных регионах приняты законы (подзаконные акты) по защите прав участников строительства. Так, в Пермском крае с 1 января 2018 г. вступил в силу Закон «О мерах государственной поддержки отдельных категорий граждан пострадавших от действий застройщиков, не завершивших строительство многоквартирного дома». В качестве мер адресной поддержки обманутым дольщикам предусмотрены субсидии. Средства выделяются на оплату целевого взноса в ЖСК для оплаты достройки многоквартирного дома. В законе расширен перечень категорий граждан, которые получают субсидии – это пенсионеры, граждане, приобретавшие жилье за счет ипотеки, матери и отцы-одиночки и т. д.<sup>1</sup>. В рамках оказания помощи обманутым участникам строительства, помимо утвержденного закона, Правительством Пермского края принято постановление № 617 «О мерах по завершению строительства многоквартирных домов». Работу начнет «фронт-офис», где обманутым участникам строительства окажут консультации по вопросам завершения строительства проблемных объектов, а также по юридическим вопросам<sup>2</sup>.

Остается открытым вопрос о применении судебной практики в качестве источника права в целом и применительно к отношениям, возникающим вследствие несостоятельности (банкротства) строительных организаций в частности<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Закон о господдержке обманутых дольщиков вступит в силу 1 января 2018 года // [Электронный ресурс] Режим доступа: URL: <https://www.business-class.ru/news/2017/11/08/zakon-o-gospodderzhke-obmanutyh-dolshchikov-vstupit-v-silu-1-yanvarya-2018-goda> (дата обращения: 03.12.2018).

<sup>2</sup> См. там же.

<sup>3</sup> См.: Анохин В. Предупреждение банкротства и восстановление платежеспособности несостоятельного должника // Хозяйство и право. 2006. №1. С. 45.

Некоторые авторы выделяют судебное правотворчество как источник российского права<sup>1</sup>; другие полагают, что постановления судов относятся к источникам права в связи с возрастанием роли их правовых позиций<sup>2</sup>.

В. Ф. Попондопуло, например, не рассматривает руководящие разъяснения Высшего Арбитражного Суда РФ и Верховного Суда РФ в качестве источников права<sup>3</sup>.

По мнению В. А. Вайпан, на практике суды учитывают решения вышестоящих судов, хотя официально судебный прецедент в качестве источника права не признается<sup>4</sup>.

Аналогичного подхода придерживается А. В. Анохин, подчеркивая, что постановление Пленума ВАС РФ является обязательным для арбитражных судов, но источником права не является<sup>5</sup>.

О. М. Свириденко рассуждает так: поскольку в судебных актах допускаются ссылки на правовую основу разрешения дела и содержащиеся в них разъяснения обязательны для судов, данные постановления пленумов признаются источниками права, например, постановление Пленума ВАС РФ от 30 апреля 2009 г. № 32 «О некоторых вопросах, связанных с оспариванием сделок по основаниям, предусмотренным Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)"»<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> См., например: Аюрова А. А. Оспаривание сделок должника согласно нормам законодательства о несостоятельности (банкротстве) // Адвокат. 2014. № 11. С. 7.

<sup>2</sup> См. об этом: Уксусова Е. Е. Гражданское судопроизводство по делам о банкротстве: проблемы законодательного регулирования и правоприменения // Lex russica. 2014. № 2. С. 211–227; № 6. С. 683–703.

<sup>3</sup> См.: Попондопуло В. Ф. Банкротство: правовое регулирование : научно-практическое пособие. М. : Проспект, 2013. С. 48.

<sup>4</sup> Вайпан В. А. Источники предпринимательского права : учебно-методический комплекс. М. : Юстицинформ, 2017. С. 9.

<sup>5</sup> Анохин В. Предупреждение банкротства и восстановление платежеспособности несостоятельного должника // Хозяйство и право. 2006. № 1.

<sup>6</sup> См.: Свириденко О. М. Судебная практика – источник российского права? // Современное право. 2010. № 10. С. 64–65.

Е. С. Пирогова и А. Я. Курбатов также отмечают важность рассмотрения судебной практики применительно к сфере несостоятельности (банкротства) через призму источника<sup>1</sup>.

Наиболее верной следует признать позицию С. А. Карелиной, которая считает, что судебная практика по рассмотрению дел о банкротстве во многом формируется на основании правовых подходов Конституционного Суда РФ, которые помогают определить не только гарантии реализации целей института банкротства, но и обеспечить максимальную защиту прав и интересов участников отношений в сфере несостоятельности (банкротства)<sup>2</sup>.

Обобщая приведенные научные позиции, можно заключить, что источниками правового регулирования банкротства строительных компаний (застройщиков) являются: Гражданский кодекс РФ, федеральные законы «О несостоятельности (банкротстве)» и «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Обособленное место в иерархии нормативных правовых актов занимает судебная практика как особый вид правотворчества, прекращающий и изменяющий права и обязанности субъектов отношений в сфере банкротства строительных организаций.

Теперь перейдем к рассмотрению видов банкротства.

В цивилистической доктрине предлагают различные классификации банкротства на виды. В зависимости от причин несостоятельности: на подложное (злостное) и неосторожное (простое) банкротства; фиктивное и преднамеренное<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> См.: Пирогова Е. С., Курбатов А. Я. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства) : учебник. М. : Юрайт, 2014. С. 22.

<sup>2</sup> Карелина С. А. К вопросу о роли судебной практики в системе источников правового регулирования отношений несостоятельности (банкротства) // Право и экономика. 2017. № 11. С. 19–25.

<sup>3</sup> См об этом: Нормова Т. А., Хабаху С. Н. Проблемы финансовой несостоятельности организации // Экономика. Право. Печать. Вестник КСЭИ. 2012. № 1-2. С. 46–49.

И. П. Николаева и А. С. Палювина относят умышленное, фиктивное и заказное банкротства к несанкционированным банкротства<sup>1</sup>. О. В. Сергиенко выделяет реальное и несанкционированное банкротства<sup>2</sup>. О. В. Добровлянина и К. С. Кондратьева классифицируют банкротства на законное (реальное) и незаконное. Незаконное банкротство содержит признаки правонарушений и преступлений. В зависимости от состава неправомерные (криминальные) банкротства подразделяются на преднамеренное, фиктивное и реальное, в рамках которого совершены неправомерные действия. Криминальное банкротство отличается от неправомерного размером причиненного ущерба<sup>3</sup>.

Основными видами банкротства, в том числе строительных организаций, принято считать реальное, временное (или условное) и преднамеренное.

Реальное банкротство застройщика возникает в силу реальных потерь заемного и собственного капитала. Для данного вида банкротства характерна неспособность организации восстановить свою платежеспособность. Повышение доли кредиторской задолженности и высокий уровень потерь капитала обуславливают невозможность ведения хозяйственной деятельности, вследствие чего организация объявляется арбитражным судом несостоятельной.

При техническом (временном или условном) банкротстве задолженность строительной организации теоретически может быть покрыта активами, но при этом она не может исполнить свои финансовые обязательства в срок. Такое банкротство представляет собой обратимый процесс, который не всегда приводит к ликвидации застройщика.

---

<sup>1</sup> См.: Николаева И. П., Палювина А. С. Банкротство: причины, особенности и последствия в России // Известия Волгоградского государственного технического университета. 2014. № 17. Т. 20. С. 31–39.

<sup>2</sup> См.: Сергиенко О. В. Факторы несостоятельности коммерческих организаций в условиях современной экономики // Наука о человеке: гуманитарные исследования. 2015. № 3. С. 136–144.

<sup>3</sup> Добровлянина О. В., Кондратьева К. С. Виды незаконных банкротств в Российской Федерации: некоторые проблемы правового регулирования // Право : Журнал ВШЭ. 2017. № 3. С. 34–49.

Преднамеренное (умышленное) банкротство, связано с намеренным созданием участниками и исполнительными органами организации такого состояния, при котором организации-застройщику наносится вред экономического характера (хищение средств различными способами, возникает неплатежеспособность)<sup>1</sup>. Факты преднамеренного банкротства выявляются арбитражными управляющими и передаются в суд для привлечения виновных к уголовной ответственности.

В научной литературе банкротство традиционно разделяют на фиктивное (ложное) и преднамеренное (умышленное) банкротство. Под фиктивным банкротством понимается заведомо ложное публичное объявление руководителем строительной организации о несостоятельности<sup>2</sup>.

Фиктивное банкротство следует отличать от смежного состава преступления, предусмотренного ст. 195 УК РФ «Неправомерные действия при банкротстве». Неправомерные действия отличаются от фиктивного банкротства обстановкой совершения преступления, а именно — в процессе реального (действительного) банкротства или в преддверии его. В то время как аналогичные действия при фиктивном банкротстве совершаются для создания видимости банкротства, в действительности же организация обладает средствами, чтобы отвечать по обязательствам.

Таким образом, разграничить правонарушения можно, главным образом, по степени общественной опасности и величине ущерба, который причинен противоречащими закону действиями.

На практике же выявление признаков фиктивного и преднамеренного банкротств встречается нечасто и при определении юридической судьбы организации ни на что не влияет. Как правило, она уже неплатежеспособна на

---

<sup>1</sup> См.: Шишмарева Т. П. Защита прав дольщиков по договору участия в долевом строительстве при признании застройщика несостоятельным (банкротом) // Правовые вопросы строительства. 2010. № 1. С. 12.

<sup>2</sup> Прилуцкий А. М. Специфика юридической ответственности по делам фиктивного или преднамеренного банкротства / Институты и механизмы инновационного развития: мировой опыт и российская практика : сборник научных статей 4-й Международной научно-практической конференции (г. Курск, 23–24 октября 2014 г.). Курск, 2014. С. 341.

момент рассмотрения дела судом. Так, например, рассматривая дело о банкротстве, суд выявил у должника признаки преднамеренного банкротства, но при этом не ввел процедуру внешнего управления по причине того, что она не будет нацелена на обеспечение интересов кредиторов и самого должника, так как не будет отвечать целям процедуры банкротства в целом. Но, учитывая наличие в материалах дела доказательств явной неплатежеспособности должника, процедура конкурсного производства введена судами правомерно<sup>1</sup>.

В постановлении от 6 сентября 2016 г. № 18АП-9389/2016 по делу № А76-111/2015 о банкротстве ООО «Уральская строительная компания» суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что конкурсные кредиторы вправе рассмотреть вопрос о возможности восстановления платежеспособности должника на собрании кредиторов. В случае выявления в процедуре конкурсного производства соответствующих обстоятельств, они могут обратиться в суд с ходатайством о прекращении конкурсного производства и переходе к внешнему управлению. В частности, при любой процедуре банкротства сохраняется возможность привлечения инвестора. На права кредиторов может повлиять выявление признаков преднамеренного банкротства. Также выявление признаков преднамеренного банкротства может устанавливать необходимость дополнительного оспаривания сделок должника и привести к субсидиарной ответственности контролирующих должника лиц<sup>2</sup>. В последние годы оспаривание сделок должника и привлечение контролирующих должника лиц к субсидиарной ответственности по его обязательствам приобрели достаточно распространенный характер. Однако в большинстве случаев в удовлетворении соответствующих заявлений арбитражных управляющих суды отказывают.

---

<sup>1</sup> Постановление Арбитражного суда Московского округа от 30 окт. 2016 г. № Ф05-12951/2016 по делу № А40-168854/2014 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

<sup>2</sup> Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 6 сент. 2016 г. № 18АП-8344/2016 по делу № А07-3167/2016 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

Часто оспариваемые сделки в деле о банкротстве застройщика заключаются с заинтересованными лицами, нередко в совокупности с неравноценностью встречного предоставления либо полным его отсутствием. Например, по делу о банкротстве ООО «Неоград-Инвест» в ходе оспаривания сделки судом установлено, что участником контрагента должника — ООО «ЭнергоСтройСервис» с 95 % долей являлось ЗАО «АВК-Капитал», директор которого Петров С. А. также являлся директором и участником ООО «Мобайл парк» (доля 76,92 %), являющегося, в свою очередь, участником должника ООО «Неоград-Инвест» с 80 % долей. Суд пришел к выводу, что последующее поведение покупателя и продавца в рамках исполнения оспариваемой сделки свидетельствует о недобросовестном поведении сторон. При этом ООО «ЭнергоСтройСервис» не представило доказательств, подтверждающих предъявление векселя к оплате и его оплату<sup>1</sup>.

Как усматривается из судебного акта по другому делу о банкротстве, суд апелляционной инстанции установил, что на момент совершения оспариваемой сделки Гопоненко являлась лицом, контролирующим обе стороны сделки: являлась членом ЖСК «Капиталь-2002» и его единоличным исполнительным органом — председателем. Также она являлась единственным участником ООО «Мое отечество». Суд подтвердил, что совокупность представленных в материалы дела доказательств свидетельствует о намерении сторон на безвозмездную передачу прав на квартиры, явившиеся предметом договора от 9 июня 2010 г. и дополнительного соглашения от 30 июня 2010 г., а также имеются основания для квалификации оспариваемого договора и дополнительного соглашения в качестве сделки дарения и, следовательно, признании сделок ничтожными в силу ст. 170 ГК РФ<sup>2</sup>.

В научной литературе есть верное замечание, что в доктрине отсутствует терминологическое единообразие обозначения банкротств, совершенных с

---

<sup>1</sup> Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 9 фев. 2016 г. № Ф04-19177/2015 по делу № А45-24311/2013 [Электронный ресурс]. Доступ там же.

<sup>2</sup> Постановление ФАС Поволжского округа от 25 июня 2014 г. по делу № А57-5725/2010 [Электронный ресурс]. Доступ там же.

нарушением уголовного и административного законодательства, что способствует составлению авторами многочисленных типологий незаконных банкротств<sup>1</sup>.

Полагаем, что незаконное банкротство строительных организаций целесообразно разделить на банкротства, содержащие признаки правонарушений, и банкротства, содержащие признаки преступлений. Это криминальные и неправомерные банкротства, которые, в свою очередь, подразделяются в зависимости от составов на преднамеренное банкротство, фиктивное банкротство, а также реальное банкротство, в рамках которого совершены неправомерные действия.

К сожалению, из-за некомпетентного управления, вывода активов застройщика, изменения конъюнктуры рынка и ошибок в бизнес-планировании, закон не может полностью нивелировать экономические риски банкротства застройщиков. Какие бы меры ни вводил законодатель, риск банкротства остается у любого дольщика, покупающего квартиру на стадии строительства, будь то целевое расходование денежных средств застройщиков, которое невозможно полностью проконтролировать, страхование ответственности (ни одна серьезная страховая компания не соглашается страховать риски недостроя) или залог недостроя, который по природе своей труднореализуем. Еще раз подчеркнем, что только увеличение участия государства в делах строительства многоквартирных домов способно минимизировать количество незаконных банкротств, обеспечить нуждающихся в жилье граждан.

Итак, завершая исследование вопросов об источниках правового регулирования и видах банкротств строительных организаций (застройщиков) в рамках данного параграфа, полагаем возможным сформулировать следующие выводы:

1. В России система правового регулирования договорных отношений между участниками инвестиционной деятельности является результатом долгого развития. Однако по существу только в 90-х годах прошлого столетия

---

<sup>1</sup> Добровлялина О. В., Кондратьева К. С. Указ. соч. С. 34–49.

был принят ряд нормативных правовых актов и судебных разъяснений, связанных с договорами об участии в долевом строительстве, разработаны рекомендации для арбитражных судов по рассмотрению соответствующих споров.

2. До настоящего времени основными источниками правового регулирования банкротства строительных организаций остаются Закон о банкротстве (№ 127-ФЗ) и Закон о долевом участии в строительстве (№ 214-ФЗ), меры по совершенствованию которых принимаются в целях защиты наиболее слабой стороны отношений — участников строительства (дольщиков). Достигаться же оптимальность частноправового режима регулирования данных отношений будет усилением его публично-правовых элементов. Одной из таких мер стало принятие 30 июля 2017 г. Федерального закона «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Благодаря этому закону, на смену страховым компаниям пришел компенсационный фонд, имеющий статус публично-правовой компании, который будет находиться под строгим государственным контролем и гарантировать исполнение требований граждан в случае банкротства застройщика.

3. В цивилистической доктрине предлагаются различные классификации банкротства на виды: подложное (злостное) и неосторожное (простое) банкротства; фиктивное и преднамеренное, реальное и несанкционированное банкротства; фиктивное и заказное банкротства и др. Основными видами банкротства строительных организаций принято считать реальное, временное (или условное) и преднамеренное банкротства.

### **§ 3. Особенности процедур несостоятельности (банкротства) застройщиков**

Процедура признания банкротом застройщика осуществляется по специальным правилам § 7 гл. IX Закона о банкротстве, который применяется в случае, если в заявлении о признании должника-застройщика банкротом, с которым в арбитражный суд могут обратиться сам должник-застройщик, конкурсный кредитор или уполномоченный орган (например, Федеральная налоговая служба (ФНС России), Пенсионный фонд РФ (ПФР) и др.). При этом арбитражный суд готовит дело к судебному разбирательству в порядке ст. 127 АПК РФ<sup>1</sup>.

На наш взгляд, нормы законодательства о банкротстве, предусматривающие возможность введения в отношении должника специальных правил о банкротстве застройщика, не обеспечивают надлежащей защиты имущественных прав и законных интересов участников строительства, имеющих к застройщику неденежные требования.

Как показало проведенное исследование для такого участника строительства инициирование данной процедуры по правилам § 7 гл. IX Закона о банкротстве, является наиболее затруднительным.

Так, в частности, согласно Закону о банкротстве, инициирование процедуры банкротства застройщика возможно на этапе обращения в суд с заявлением о признании должника банкротом. В данном случае сведения о том, что должник является застройщиком, подлежат указанию должником либо, если об этом известно конкурсному кредитору или уполномоченному органу, также ими в заявлении о признании должника банкротом (абз.1 п. 3 ст. 201.1 Закона о банкротстве).

---

<sup>1</sup> Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 г. № 95-ФЗ : [федер. закон : принят Гос. Думой 14 июня 2002 г. : ред. от 3 авг. 2018 г.] // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2002. № 30, ст. 3012.

Как следует из данной нормы, подать в суд заявление и указать на применение в деле правил § 7 гл. IX Закона о банкротстве вправе только уполномоченный орган либо конкурсный кредитор, то есть кредитор по денежным обязательствам (абз. 8 ст. 2 Закона о банкротстве), которые в принципе не заинтересованы в банкротстве должника как застройщика. В случае применения правил § 7 данные участники из третьей очереди погашения долгов при обычном банкротстве, будут автоматически перемещены в четвертую очередь<sup>1</sup>. Следовательно, в их интересах применение общих правил о банкротстве, а не удовлетворение требований после требований участников строительства.

Также дополним, что арбитражные суды не применяют правила § 7 гл. IX Закона о банкротстве на стадии возбуждения дела по причине отсутствия у уполномоченного органа либо конкурсных кредиторов, не связанных с обязательствами должника как застройщика, достоверных доказательств того, что должник является застройщиком (например, решения суда по неисполненному обязательству по передаче жилого помещения). Н. В. Шарапова на этот счет верно отмечает, что если в отношении должника проблем практически не происходит то, в случае с иными заявителями возникает ряд вопросов, решение которых на стадии принятия заявления представляется сложным и не вполне неочевидным<sup>2</sup>. Следовательно, определения о применении правил о банкротстве застройщика выносятся судом в уже возбужденном деле о банкротстве должника, на что будет обращено внимание далее<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Банкротство застройщика: вопросы и загадки [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.korpusprava.com/ru/publications/analytics/bankrotstvo-zastroysnika-voprosi-i-zagadki.html>.

<sup>2</sup> См.: Шарапова Н. В. Банкротство застройщика [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://отрасли-права.рф/article/8152>.

<sup>3</sup> См., например: постановления ФАС Северо-Западного округа от 12 дек. 2012 г. по делу № А21-1568/2012, Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 апр. 2013 г. по делу № а63-16085/2012; определения Арбитражного суда г. Москвы от 27 сент. 2016 г. по делу № А40-165525/14-44-230Б, Арбитражного суда Московской области от 17 марта 2017 г. по делу №А41-91213/16, от 12 апреля 2017 г. по делу №А41-36831/12, от 25 мая 2017

Что касается участников строительства (долевого строительства), имеющих к застройщику неденежные требования, то, несмотря на очевидную заинтересованность, в абз. 1 п. 3 ст. 201.1 Закона о банкротстве они не указаны в качестве инициаторов процедуры банкротства по правилам § 7 гл. IX. При этом уместно заметить, что, как ранее отмечалось, статус участника строительства хотя и близок к статусу кредитора в деле о банкротстве, однако не идентичен последнему. В научной литературе и судебной практике на этот счет высказывались различные мнения. Например, С. Клигман, разделяя статус конкурсного кредитора и участника строительства, указывает, что последние не являются лицами, участвующими в деле о банкротстве. В силу ст. 34 Закона о банкротстве к ним отнесены только конкурсные кредиторы. Следовательно, законодатель имел в виду не равные роли участника строительства и конкурсного кредитора<sup>1</sup>. Аналогичного мнения придерживается и другие ученые<sup>2</sup>.

В деле о банкротстве ООО «Времена года» Третий арбитражный апелляционный суд, наоборот, заключил о том, что в делах о банкротстве застройщика конкурсные кредиторы – это и есть кредиторы по денежным обязательствам, что следует из особенностей данной процедуры. То есть участников строительства правильно именовать конкурсными кредиторами, удовлетворение требований которых имеет установленные законом особенности. Остальные их права и обязанности аналогичны правам и обязанностям денежных кредиторов<sup>3</sup>.

Противоположный подход отражается в определении Арбитражного суда г. Москвы по делу о банкротстве ОАО «Компания "Главмосстрой"»: к лицам,

---

г. по делу № А41-4123/17 и др. [Электронный ресурс]. Режим доступа судебных актов [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru).

<sup>1</sup> Клигман С. Банкротство застройщика: распределение ролей [Электронный ресурс]. URL: <http://bk-journal.ru/articles/> (дата обращения: 24.09.2019).

<sup>2</sup> Дорохина Е. Г. Правовой статус участников строительства при банкротстве застройщика [Электронный ресурс]. URL: <https://wiselawyer.ru/poleznoe/67372-pravovoj-status-uchastnikov-stroitelstva-bankrotstve-zastrojshhikov> (дата обращения: 24.09.2019)

<sup>3</sup> Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 21 нояб. 2012 г. по делу №А33-3111/2009к142 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru).

участствующим в деле о банкротстве застройщика, в ст. 34 Закона о банкротстве отнесены участники строительства, имеющие требования о передаче жилых помещений, то есть наряду с конкурсными кредиторами<sup>1</sup>.

Еще раз подчеркнем, что различие правового положения участников строительства и конкурсных кредиторов, с нашей точки зрения, следует из содержания норм Закона о банкротстве. В частности, ст. 201.2 рассматривает участника строительства, имеющего требование о передаче жилых помещений, а также требования о передаче машино-мест и нежилых помещений, наряду с конкурсными кредиторами. Определение понятия участник строительства (участник долевого строительства), отличное от понятия конкурсный кредитор (абз. 8 п. 1 ст. 2 Закона о банкротстве) специально для целей § 7 гл. IX предложено в пп. 2, 2.1. п. 1 Закона о банкротстве.

Следует также отметить, что 25 декабря 2018 г. в Закон о банкротстве были внесены поправки, согласно которым приравнены в правах лица по заключенным с застройщиком договорам о передаче жилого помещения (квартиры) и лица по договорам о передаче в собственность машино-места и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, площадь которого не превышает 7 кв. м (пп. 3.1 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве). Исходя из этого, участники договоров о передаче названных нежилых помещений вправе претендовать на использование аналогичных механизмов, которые были ранее предусмотрены только для участников строительства, заключивших договоры о передаче жилых помещений.

Итак, на основании изложенного, следует, что для возбуждения дела о банкротстве застройщика по правилам § 7 гл. IX Закона о банкротстве на этапе принятия заявления участникам строительства, имеющим к застройщику неденежное требование, необходимо сначала заявиться как конкурсный, то есть денежный кредитор. И далее, поскольку его требования будут включены в реестр денежных требований, изменить его на требование о передаче жилого

---

<sup>1</sup> Определение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-165525/14-44-230Б от 27 сент. 2016 г. [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru).

помещения либо машино-места и (или) нежилого помещения, площадь которого не превышает 7 кв. м.

Основная причина исключения неденежных кредиторов из круга лиц, имеющих право на возбуждение дела о банкротстве застройщика, заключается в том, что, используя денежный эквивалент, гораздо проще определить признаки и количество голосов в процедуре банкротства. Так, если застройщик не выполнил обязательство по передаче квартиры, то установить признак его неплатежеспособности возможно только посредством денежной оценки данного неденежного требования. То есть для наделения неденежных кредиторов правомочием заявлять требования о признании застройщика банкротом (§ 7 гл. IX Закона о банкротстве) необходимо определить, в каком объеме должно быть отражено их требование в реестре, причем указанием не диапазона, а конкретной денежной суммы. Как нам представляется, можно акцентировать внимание на стоимости предмета, определенной инвестиционным договором, поскольку установить его действительную стоимость на стадии принятия заявления невозможно. Для этого необходимы состоявшиеся торги.

Конечно, данное предложение является не безупречным, тем более что реальная стоимость недвижимости может во много раз превышать стоимость предмета по договору. Тем не менее предлагаемый критерий в наибольшей степени отвечает признаку определенности, а потому, с нашей точки зрения, мог бы использоваться при вынесении определения о включении данных требований в реестр.

Таким образом, на основании изложенного предлагаем необходимым наделение правомочием заявлять требования о признании банкротами застройщиков (§ 7 гл. IX Закона о банкротстве) тех участников строительства, которые заключили с ними договоры о передаче жилых помещений, также и о передаче машино-мест и нежилых помещений, площадь которых не превышает 7 кв. м.

Закон о банкротстве устанавливает возможность инициирования процедуры банкротства застройщика по правилам § 7 гл. IX в уже возбужденном деле о банкротстве. В этом случае по ходатайству лиц, участвующих в деле о банкротстве, в том числе лиц, имеющих к застройщику неденежные требования, арбитражный суд принимает определение, в котором указывает на применение данных правил § 7 (абз. 4 ч. 3 ст. 201.2 Закона о банкротстве).

Неясности возникают и в данном варианте начала процедуры банкротства застройщика. Во-первых, законом не определен порядок рассмотрения судом ходатайства о введении в отношении должника процедуры банкротства застройщика (в отдельном судебном заседании или в заседании по рассмотрению обоснованности заявления кредитора о включении его требований в реестр требований должника?). Во-вторых, в настоящее время, исходя из п. 3 ст. 61 Закона о банкротстве, данное определение может быть обжаловано только в апелляционную инстанцию<sup>1</sup>. Полагаем, что в целях усиления защиты прав и законных интересов конкурсных кредиторов в Законе о банкротстве необходимо предусмотреть возможность обжалования постановлений суда апелляционной инстанции об отказе в применении при рассмотрении дела о банкротстве правил § 7 гл. IX Закона о банкротстве.

Несомненным достоинством параграфа, регулирующего банкротство застройщиков, выступает гарантированно одинаковый уровень защиты интересов участников строительства, независимо от заключенного договора, по которому застройщик привлекал денежные средства.

При обращении в арбитражный суд участники строительства вправе заявить требования о передаче жилого помещения; денежные требования; требования о передаче объекта незавершенного строительства в жилищно-строительный кооператив.

---

<sup>1</sup> См., например, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 16 апр. 2013 г. по делу № А40-93728/12-101-54Б, Седьмого арбитражного апелляционного суда от 20 сент. 2016 г. № 07АП-2969/2016(2) по делу № А45-18128/2014 и др. [Электронный ресурс]. Режим доступа судебных актов — [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru).

Поэтому важно отметить, что такое специальное правило, по которому удовлетворяются требования участников строительства — кредиторов по отношению к иным кредиторам — конкурсным, по которому в одном процессе формируется два реестра, является особенностью процедуры банкротства застройщиков. Денежные требования участников строительства в порядке очередности включаются в третью очередь, а в четвертую — требования конкурсных кредиторов и уполномоченных органов<sup>1</sup>.

В Законе о банкротстве предусмотрена возможность передачи участникам строительства жилых помещений (объекта незавершенного строительства) в счет погашения их требований. Эта норма призвана защищать права участников строительства на получение жилья, правда, чтобы она работала, должны быть соблюдены все существенные условия (ст.ст. 201.10, 201.11 Закона о банкротстве).

В случае если передача жилых помещений (объекта незавершенного строительства) участникам строительства по каким-то причинам невозможна, то Закон о банкротстве дает право участникам строительства отказаться в одностороннем порядке от исполнения договора, по которому предусмотрена передача жилого помещения, и предъявить в арбитражный суд денежное требование к застройщику.

При недостаточности денежных средств должника для удовлетворения требований кредиторов одной очереди денежные средства распределяются между кредиторами соответствующей очереди пропорционально суммам их требований.

Законодатель, раскрывая понятие денежного требования участника строительства, не включает взыскание в составе третьей очереди штрафных санкций за ненадлежащее исполнение застройщиком обязанностей.

---

<sup>1</sup> См.: Борисов А. Н. Комментарий к Федеральному закону от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (постатейный). М. : Деловой двор, 2012. С. 237.

Требования граждан по взысканию санкций (неустоек, пеней, штрафов) удовлетворяются в составе четвертой очереди и учитываются отдельно в реестре требований кредиторов (п. 3 ст. 137 Закона о банкротстве).

Закон о банкротстве предусматривает специальный порядок при реализации объектов недвижимости, находящихся в залоге. По таким делам банк может включиться в реестр требований как залоговый кредитор. Залоговые требования, могут быть в реестре в случае привлечения застройщиком денежных средств по договору долевого участия в строительстве. В таких случаях участники строительства являются залоговыми кредиторами. Однако, согласно практике Верховного Суда РФ, если участник строительства отказался от исполнения данного договора и в отношении его предмета был заключен новый договор, то право залога в данном случае не возникает<sup>1</sup>.

Залоговые кредиторы имеют преимущественное право на удовлетворение своих требований. То есть в рассматриваемых случаях, участники строительства, наряду с банком имеют право на 60 % от стоимости предмета залога. Если в реестре требования банка отсутствуют, то участникам строительства причитается 85 % средств от реализации предмета залога.

Раскрывая в данном параграфе особенности банкротства застройщиков, важно обратить внимание и на то, что законодатель в очередной раз предпринял попытку защитить участников строительства, закрепив в § 7 Закона о банкротстве новые нормы. Так, в частности, при банкротстве застройщика не применяется процедура наблюдения и финансового оздоровления. В случае если заявление о признании застройщика банкротом будет признано судом обоснованным, открывается конкурсное производство сроком на один год. Этот срок может быть продлен по ходатайству участников на шесть месяцев. Правило о неприменении процедур наблюдения и финансового оздоровления призвано сократить срок рассмотрения дела о банкротстве застройщика.

---

<sup>1</sup> Определение Верховного Суда Рос. Федерации от 16 апр. 2018 г. № 305-ЭС16-10864 по делу № А41-3991/2015 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://legalacts.ru>.

В качестве нового правила Законом о банкротстве установлены новые требования к аккредитации конкурсного управляющего для участия в деле о банкротстве застройщиков, заключающиеся в наличии трехлетнего стажа работы на руководящих должностях в сфере строительства либо опыта в осуществлении обязанностей арбитражного управляющего в процедуре, применяемой в деле о банкротстве застройщика, а так же отсутствии нарушений законодательства о несостоятельности (банкротстве), приведших к негативным последствиям или случаев отстранения от исполнения обязанностей арбитражного управляющего, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязанностей.

Необходимо определить особенности принятия временных мер судом по обеспечению требований по рассматриваемым делам о банкротстве застройщиков, направленные на обеспечение иска или имущественных интересов заявителя и гарантирующие исполнение решения.

Понятие «обеспечительные меры» в ст. 90 АПК РФ, шире понятия «меры по обеспечению иска», используемого в ст. 139 ГПК РФ<sup>1</sup>, так как включает в себя встречные обеспечительные меры, а также меры, обеспечивающие сохранность доказательств, исполнение актов судов, требований публично-правового характера, требований в делах о банкротстве (ст. 46 Закона о банкротстве).

Как следует из разъяснений Пленума ВАС РФ, изложенных в постановлении от 12 октября 2006 г. № 55 «О применении арбитражными судами обеспечительных мер»<sup>2</sup> (далее — Постановление Пленума ВАС № 55/2006), обеспечительные меры возможны на любой стадии арбитражного процесса. Так, ч. 3 ст. 266 АПК РФ не содержит запрета на применение

---

<sup>1</sup> Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 нояб. 2002 г. № 138-ФЗ : [федер. закон : принят Гос. Думой 23 окт. 2002 г. : ред. от 27 дек. 2017 г.] // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2002. № 46, ст. 4532.

<sup>2</sup> Вестник ВАС РФ. 2006. № 12.

обеспечительных мер в апелляционном и кассационном процессе<sup>1</sup>, поскольку не воздействуют на обжалуемые акты<sup>2</sup>.

Перечень обеспечительных мер, которые могут быть применены по делу о банкротстве застройщика, закреплен в АПК РФ.

Безусловно, принятие обеспечительных мер не требует предоставления суду объема доказательств, которые необходимы в исковом производстве. Вместе с тем в целях удовлетворения соответствующего ходатайства должно быть подтверждение доводов заявителя, признание его требований к должнику обоснованными и соразмерными. Так, по делу о банкротстве ООО «Геотехника-фин» регистрирующему органу было запрещено регистрировать права на жилое помещение, имеющее аналогичный адрес, что и помещение заявителя. В деле имелись сведения о попытках оформить вышеуказанное жилое помещение в собственность. Заявитель считал, что, исходя из этих фактов, он рискует не получить в будущем жилое помещение, о передаче которого заявлено требование к должнику. Однако суд отказал заявителю в принятии обеспечительных мер, поскольку для этого, по мнению суда, не было достаточных оснований<sup>3</sup>.

До вступления в силу изменений, внесенных в Закон о банкротстве в июле 2011 г. (№ 210-ФЗ)<sup>4</sup>, прежняя редакция Закона о банкротстве, не устанавливала особенностей принятия обеспечительных мер по делам о банкротстве застройщиков.

---

<sup>1</sup> См.: Арбитражный процесс : учебник / отв. ред. проф. В. В. Ярков. М. : Волтерс Клувер, 2004. С. 45.

<sup>2</sup> См. об этом: Арсенов И. Г. Арбитражный процесс: проблемы кассационного пересмотра. М. : Норма, 2004. С. 78.

<sup>3</sup> Постановление ФАС Поволжского округа от 22 авг. 2017 г. по делу № А57-26869/2009 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://rospravosudie.com>.

<sup>4</sup> О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и статьи 17 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства участников строительства (в ред. от 27 июля 2017 г.) : Федеральный закон от 12 июля 2011 г. № 210-ФЗ : принят Гос. Думой 28 июня 2011 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2011. № 29, ст. 4301.

Согласно действующей редакции закона о банкротстве, особенностями обеспечительных мер по делам о банкротстве застройщиков заключаются в запрете на заключение арендодателем договора аренды земельного участка с другим лицом кроме застройщика (п. 1 ст. 201.3 )<sup>1</sup>. Согласно разъяснению Пленума ВАС РФ, при принятии решения о применении мер по обеспечению суд оценивает степень связи требуемой заявителем конкретной обеспечительной меры с предметом заявленного требования, насколько она соразмерна ему и каким образом она способна обеспечить баланс интересов заинтересованных сторон и фактическую реализацию целей обеспечительных мер, обусловленных основаниями, предусмотренными частью 2 ст. 90 АПК РФ (п. 10 Постановления № 55/2006).

Правоприменительная практика арбитражных судов свидетельствует о том, что нередко суды отказывают в принятии мер по обеспечению иска. Так, в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) застройщика ООО «Уренгойгазинвестстрой» конкурсный кредитор обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением о принятии обеспечительных мер в виде наложения ареста на земельный участок площадью 8241 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, город-курорт Анапа, ул. Ленина/Омелькова, 173а/2, а также запрета арендодателю распоряжаться данным земельным участком. Однако определением суда в принятии обеспечительных мер было отказано.

Суд указал, что согласно ч. 1 и 2 ст. 90 АПК РФ, а также с учетом п.п. 9 и 10 Постановления Пленума ВАС № 55/2006 арбитражный суд вправе применить обеспечительные меры, с учетом обоснованности и разумности требований заявителя о применении обеспечительных мер; оценив вероятную возможность причинения заявителю значительного ущерба при непринятии обеспечительных мер; для уравнивания баланса интересов

---

<sup>1</sup> Определение ВАС-11844/11 от 23 июля 2014 г., постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 11 дек. 2013 г. по делу № а55-36158/2009 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

заинтересованных сторон; с целью предотвращения нарушения публичных интересов, интересов третьих лиц. При рассмотрении заявления о применении обеспечительных мер суд также оценивает, насколько конкретная обеспечительная мера связана с предметом заявленного требования, соразмерна ему и каким образом она обеспечит фактическую реализацию целей обеспечительных мер.

Отказывая в удовлетворении заявления о принятии обеспечительных мер по данному делу, арбитражные суды исходили из того, что конкурсный кредитор не представила достоверных, относимых и допустимых доказательств необходимости принятия заявленных обеспечительных мер в рамках дела о банкротстве. При этом продление администрацией муниципального образования «Город-курорт Анапа» разрешения на строительство многоквартирного дома не является достаточным основанием для использования ЖСК «Тонус» земельного участка в собственных целях, поскольку он на основании инвентаризационной описи включен в конкурсного массу должника. Кроме того, суды установили, что согласно данным ЕГРП на спорный земельный участок наложен арест. Следовательно, его отчуждение не представляется возможным. Обосновывая вывод об отсутствии оснований для удовлетворения заявления о применении обеспечительных мер, арбитражные суды действовали в соответствии с положениями ст. 71 АПК РФ<sup>1</sup>.

В случае, если арбитражный суд применяет меры по обеспечению иска, об этом извещается арендодатель земельного участка (п. 2 ст. 201.3 Закона о банкротстве). Нарушение данного правила является основанием для отмены такого решения суда. О принятии обеспечительных мер уведомляется подразделение Росреестра по месту нахождения земельного участка.

По общему правилу обеспечительные меры в отношении застройщика действуют до завершения конкурсного производства (п. 4 ст. 201.3 Закона о банкротстве). Исключение из данного правила предусмотрено для случаев

---

<sup>1</sup> Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 5 сент. 2013 г. по делу № А32-20361/2009 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

досрочной отмены мер по обеспечению иска по ходатайству участвующих в деле лиц (п. 3 ст. 46 Закона о банкротстве).

Таким образом, оценивая приведенные положения и в целом регулирование процедуры банкротства застройщика, необходимо сделать следующие основные выводы:

1. В числе особенностей § 7 гл. IX «Банкротство застройщиков» Закона о банкротстве автором названы: предоставление равноценной защиты прав участников строительства вне зависимости от того какой договор заключался для привлечения денежных средств застройщиком; наличие специальных правил удовлетворения требований участников строительства; возможность одностороннего отказа от исполнения инвестиционного договора, а также особенность обеспечительных мер по делам о банкротстве застройщиков и др.

2. Доказана необходимость наделения правомочием заявлять требования о признании банкротами застройщиков (§ 7 гл. IX Закона о банкротстве) тех участников строительства, которые заключили с ними договоры о передаче жилых помещений, а также о передаче машино-мест и нежилых помещений, площадь которых не превышает 7 кв. м.

3. Есть основания говорить о необходимости предусмотреть возможность обжалования определения суда апелляционной инстанции об отказе в применении при рассмотрении дела о банкротстве правил § 7 гл. IX Закона о банкротстве, которое в настоящее время может быть обжаловано только в апелляционную инстанцию.

## Глава 2. Субъекты процедур несостоятельности (банкротства) застройщиков

### § 1. Застройщик как субъект процедур несостоятельности (банкротства)

Перечень лиц, участвующих в деле о банкротстве приведен в ст. 34 Закона о банкротстве. По указанию В. В. Залесского лица, участвующие в деле о банкротстве, непосредственно заинтересованы в исходе дела<sup>1</sup>, в отличие от лиц, которые не имеют такого интереса к делу, в связи с тем, что только способствуют защите интересов других лиц, — как отмечает М. В. Телюкина<sup>2</sup>.

В действующем законодательстве нет четкого определения понятия «застройщик». Данный термин появляется в законе после длинной формулировки, которая впоследствии заменяется синонимом — застройщик.

По общему правилу в качестве застройщика определяется лицо (организация любой организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель<sup>3</sup>), которое привлекает имущество участников строительства и к которому у них имеются требования о передаче денежных средств или жилых помещений. Следовательно, застройщиком является лицо, которое, прежде всего, привлекает имущество участников строительства для осуществления строительства. Безусловно, важность обозначенного признака очевидна. Тем не менее, как следует из судебной практики, рассматриваемая норма нуждается в соответствующем уточнении. А именно: разрешая вопрос о том, может ли быть признано участником строительства лицо, которое деньги иных участников не

---

<sup>1</sup> Комментарий к Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)» / Авт. кол. : С. Е. Андреев, В. В. Залесский, Н. М. Колосова; отв. ред. В. В. Залесский. М. : Юринформцентр : Тихомиров М. Ю., 2003. С. 104.

<sup>2</sup> Телюкина М. В. Комментарий к Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)»/ отв. ред. А. Ю. Кабалкин. М. : БЕК, 1998. С. 57.

<sup>3</sup> Для целей применения специальных норм Закона о банкротстве застройщиком может быть признано физическое лицо, не имеющее статуса индивидуального предпринимателя. См., например, определение Верховного Суда Рос. Федерации от 20 авг. 2018 г. № 305-ЭС18-5428 по делу А40-180791/2016 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://legalacts.ru>.

привлекает, но имеет права на земельный участок или объект строительства, Верховный Суд РФ указал на то, что п. 2 ст. 201 Закона о банкротстве не исключает признания застройщиком лица, которое непосредственно не привлекает денежные средства. В обратном случае нормы § 7 гл. IX Закона о банкротстве, не достигали бы цели института банкротства застройщика. Поэтому судам предоставлена возможность признавать сделки, заключенные участниками строительства с застройщиком и (или) с действовавшими в его интересах третьими лицами, притворными (п. 5 ст. 201.1 Закона о банкротстве)<sup>1</sup>.

Таким образом, есть основания говорить о том, что застройщиком может быть лицо – обладатель прав на земельный участок и (или) объект строительства, но денежные средства напрямую не привлекает. В связи с этим полагаем необходимым ч. 1 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве после слова «лицо» дополнить словами «непосредственно, либо через аффилированные с ним лица, привлекающее» и далее.

В соответствии с п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве для установления за должником статуса застройщика, помимо рассмотренного признака, необходимо наличие к нему денежных требований или требований о передаче жилых помещений. Ввиду того что в период банкротства должник не может исполнить свои обязательства перед участниками строительства, последние, безусловно, вправе не менять требование о получении жилого помещения или заявить отказ от договора. Причем в процессе банкротства это возможно без расторжения договора с застройщиком (п. 1 ст. 201.5 Закона о банкротстве). При этом также важно отметить, что согласно практике Верховного Суда Российской Федерации, отсутствие регистрации договора с лицом,

---

<sup>1</sup> Определение Верховного Суда Рос. Федерации от 22 авг. 2016 г. № 304-ЭС16-4218 по делу № А46-13473/2014 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://legalacts.ru>.

ходатайствующим о применении правил о банкротстве застройщиков, не препятствует признанию должника застройщиком<sup>1</sup>.

Для применения правил о банкротстве застройщика необходимо, чтобы он занимался возведением конкретного вида объекта - не введенного в эксплуатацию многоквартирного дома или жилого дома блокированной постройки<sup>2</sup>.

Так, в постановлении от 15 июля 2014 г. № 15636/13 Президиум ВАС РФ указал на возможность признания в качестве многоквартирного дома - жилого дома блокированной застройки<sup>3</sup>.

С 2017 года граждане, пострадавшие от действий застройщиков при строительстве таунхаусов, получили право с помощью привилегий отстаивать свои права, которые предусмотрены законом для участников строительства. Поэтому застройщики, осуществляющие продажу жилья в коттеджных поселках, вынуждены работать по Закону об участии в долевом строительстве (проще говоря, по 214-ФЗ).

Анализируя п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве можно говорить и о таких признаках застройщика как:

– наличие статуса юридического лица, независимо от организационно-правовой формы. На практике чаще всего используется общество с ограниченной ответственностью (ООО). Выбрав ее, учредители рискуют только внесенным в уставный капитал имуществом;

– индивидуальный предприниматель, то есть гражданин (физическое лицо), зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя. Без регистрации гражданина в качестве индивидуального предпринимателя, он

---

<sup>1</sup> Определение Верховного Суда Рос. Федерации от 20 авг. 2018 г. № 305-ЭС18-5428 по делу А40-180791/2016 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://legalacts.ru>.

<sup>2</sup> Определение Верховного Суда Рос. Федерации от 31 июля 2015 г. № 305-ЭС15-3229; постановление Президиума ВАС РФ от 15 июля 2014 г. № 15636/13 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

<sup>3</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 15 июля 2014 г. № 15636/13 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

не имеет права привлекать деньги и (или) имущество третьих лиц для строительства.

Следует также отметить, что отсутствие у должника-гражданина статуса индивидуального предпринимателя, по мнению Верховного Суда РФ, не должно снижать уровень правовой защищенности добросовестных участников строительства. Верховный Суд РФ отменил судебные акты нижестоящих судов и вернул на новое рассмотрение дело о банкротстве гражданина, не имеющего статуса индивидуального предпринимателя, который привлекал денежные средства физических лиц на строительство многоквартирного дома.

Суд отметил, что такой подход к определению статуса застройщика обусловлен защитой прав участников строительства, которые профинансировали возведение многоквартирного дома и справедливо рассчитывают на получение встречного эквивалента в виде жилого помещения. Следовательно, суды в каждом конкретном случае должны разрешать вопрос о допустимости применения данных правил в ситуации банкротства гражданина. Со ссылкой на позицию Конституционного Суда РФ относительно принципа равенства, суд указал на недопустимость неприменения в рассматриваемом споре правил о банкротстве застройщиков, что поставило кредиторов должника-гражданина в неравное положение с обладающими аналогичным статусом кредиторами юридического лица или индивидуального предпринимателя<sup>1</sup>.

Далее обратимся к положениям действующего законодательства, устанавливающим требования, по которым застройщик вынужден осуществлять свою деятельность в современных реалиях.

С 1 января 2017 г. законодательство об участии в долевом строительстве претерпело серьезные изменения, направленные на ужесточение требований к застройщикам и усиление контроля за расходованием денежных средств дольщиков. Сейчас для осуществления строительства застройщику необходимо

---

<sup>1</sup> Определение Верховного Суда Рос. Федерации от 20 авг. 2018 г. по делу № 305-ЭС18-5428 (2) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://legalacts.ru>.

получить заключение о соответствии проектной декларации и застройщика установленным требованиям (ст. 3 Закона о долевом участии в строительстве). При выдаче соответствующего заключения учитываются: соответствие застройщика требованиям к уставному капиталу. У юридического лица – застройщика не должно быть задолженностей по платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации. Руководитель и бухгалтер застройщика не должны быть судимы за преступления в сфере экономики и не иметь административных мер воздействия в сфере строительства и капитального ремонта, не должны быть дисквалифицированы по решению органов исполнительной власти. Кроме того, учитывая, что для строительства застройщик привлекает денежные средства физических лиц, оно не должно подлежать ликвидации и в отношении него не должны быть введены хоть одна из процедур банкротства.

Застройщик должен сформировать уставный капитал, который с 1 января 2017 г. привязан к общей площади возводимого объекта (см. таблицу 1). В силу данного изменения в законодательстве сократилось количество застройщиков, поскольку не все малые застройщики способны зарегистрировать повышенный уставной капитал. Они смогут работать генподрядчиками у крупных застройщиков-холдингов.

**Таблица 1** — Данные о размерах уставного капитала застройщика в зависимости от площади объекта долевого строительства

<b>Размер капитала (руб.)</b>	<b>Площадь объектов долевого строительства (кв. м)</b>
2,5 млн	Не более 1,5 тыс.
4 млн	2,5 тыс.
10 млн	10 тыс.
40 млн	25 тыс.
80 млн	50 тыс.

400 млн	250 тыс.
1,5 млрд	Более 500 тыс.

Кроме того, как отмечалось ранее, застройщики обязаны перечислить в фонд долевого строительства 1,2 % от каждого договора долевого участия как условие его государственной регистрации (п. 1 ст. 10 Закона о ППК по защите прав дольщиков).

Средства фонда должны быть использованы на выплату возмещения участникам строительства, для помощи в целях завершения строительства объектов и исполнения обязательств по передаче жилых помещений в указанных объектах участникам строительства. В частности, к основным функциям и полномочиям фонда относятся:

- 1) учет взносов застройщиков в компенсационный фонд;
- 2) выплата возмещения участникам строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщика;
- 3) аккредитование арбитражных управляющих в деле о банкротстве застройщика;
- 4) выплата денежных средств компенсационного фонда для завершения строительства объектов и др.

В научной литературе высказано мнение о необходимости установления дифференцированной ставки отчислений застройщиков в этот фонд, в зависимости от срока работы участника рынка долевого строительства. Соответственно рейтинг застройщиков предложено дифференцировать исходя из того, чем более высокий рейтинг застройщика, тем меньше его взнос в фонд»<sup>1</sup>.

На наш взгляд, при расчете суммы отчислений стоит учитывать не только рейтинг застройщика среди контрагентов и участников строительства. Считаем

---

<sup>1</sup> См. об этом: Ручкина Г. Ф., Григорян А. Г. Положение субъектов малого и среднего предпринимательства на рынке долевого строительства в свете изменений законодательства // Имущественные отношения в РФ. 2017. № 7 (190). С. 23.

наиболее разумным на законодательном уровне для определения базового размера отчислений от цены сделки в фонд долевого строительства, которые обязан совершать заказчик, установить минимальные и максимальные значения повышающих и понижающих коэффициентов установления степени вероятности (вида, количества и значимости факторов риска) неисполнения или ненадлежащего исполнения застройщиком обязательств по передаче жилого помещения участнику строительства по договору участия в долевом строительстве. Использование соответствующих коэффициентов позволит уменьшить для застройщиков, которые на протяжении долгого времени добросовестно осуществляют свою деятельность, размеры указанных выплат и позволит в ряде случаев избежать банкротства.

В числе требований к застройщику, безусловно, следует указать ведение деятельности при наличии разрешения на строительство, выданное органами власти региона или муниципалитета; допуск СРО на ведение работ заказчика или его генерального подрядчика, который привлекается для строительства многоквартирного дома.

Кроме названных требований, сведения о застройщике должны отсутствовать:

- в реестре недобросовестных поставщиков (РНП)<sup>1</sup>;
- в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей),<sup>2</sup> (далее — Закон о контрактной системе в сфере закупок) и участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

---

<sup>1</sup> Согласно Федеральному закону от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2011. № 30 (ч. 1), ст. 4571.

<sup>2</sup> Согласно Федеральному закону от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2013. № 14, ст. 1652.

РНП защищает права субъектов гражданских отношений, выполняет не только регулятивные, но и предупредительные функции<sup>1</sup>. Оказывает влияние на контрагентов, позволяя оценить их деловую репутацию. Данные реестра находятся в открытом доступе.

Основания для включения сведений о юридическом лице в РНП приведены в ч. 2 ст. 104 Закона о контрактной системе в сфере закупок: неправомерный отказ (уклонение) участника закупки от заключения контракта; расторжение контракта по решению суда в связи с существенным нарушением поставщиком условий сделки; в сфере государственных закупок устанавливается также основание «отказ от договора со стороны заказчика».

Помимо реестра недобросовестных поставщиков, существуют реестры проблемных застройщиков. Например, в Законе Московской области от 1 июля 2010 г. № 84/2010-ОЗ «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Московской области»<sup>2</sup> установлен перечень обстоятельств, наличие которых свидетельствует о том, что застройщик является проблемным. В частности, застройщик два и более отчетных периода в течение года не соответствует критериям финансовой стабильности его деятельности, предусмотренные постановлением Правительства РФ от 21 апреля 2006 г. № 233 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика»; в отношении застройщика возбуждено дело о банкротстве; возбуждено уголовное дело по факту незаконного образования (создания, реорганизации) застройщика или по факту незаконного использования документов для образования (создания, реорганизации) застройщика; многоквартирный дом, строительство которого осуществляется застройщиком, признан проблемным объектом в соответствии с требованиями п. 2 ст. 2 настоящего Закона. Реестр ведется Министерством строительного комплекса Московской области в соответствии с Порядком

---

<sup>1</sup> См.: Шмелева М. В. Гражданско-правовое регулирование контрактных отношений при государственных и муниципальных закупках в Российской Федерации : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Саратов, 2013. С. 11, 12, 24.

<sup>2</sup> Ежедневные новости. Подмоскowie. 2010. 14 июля.

ведения Реестра проблемных застройщиков, утвержденным распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области от 17 декабря 2013 № 17.

Обозначены цели ведения реестра проблемных застройщиков: создание информационного банка данных по организациям, которые привлекают деньги граждан для обеспечения строительства многоквартирных домов и не исполняют свои обязательства по договорам участия в долевом строительстве, или нарушающим требования законодательства о долевой участии в строительстве; информирование участников строительства, в том числе потенциальных, о наличии обстоятельств, послуживших основанием для включения застройщика в Реестр; профилактика совершения застройщиками нарушений прав участников строительства; повышение эффективности реализации государственной политики в сфере долевого жилищного строительства и предупреждение возникновения проблемных объектов.

Согласно Закону о контрактной системе в сфере закупок сведения в реестр недобросовестных поставщиков включают на основании решения Федеральной антимонопольной службы (далее — ФАС России) сроком на два года.

Ведение реестра проблемных застройщиков осуществляется исполнительными органами государственной власти и органами местного самоуправления муниципальных образований и носит рекомендательный характер. Однако, несмотря на это, по правовым последствиям включение застройщика в указанные реестры является весьма жесткой мерой ответственности. Это не позволит им должным образом функционировать на строительном рынке, затруднит работу таким участникам на двухлетний период изоляции. Реакция покупателей на внесение застройщика в соответствующий «черный список» тоже отрицательная. Чаще всего начинаются судебные разбирательства по расторжению договоров с застройщиком, по результатам проверок деятельности застройщика могут быть

возбуждены уголовные дела. Включение застройщика в реестр фактически лишает его правоспособности<sup>1</sup>.

С нашей точки зрения, необходимо признать решение суда, установившего недобросовестность застройщика, а не иного органа исполнительной власти, в качестве основания для внесения сведений о нем в реестры недобросовестных поставщиков, проблемных застройщиков или недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Это обусловлено тем, что необоснованное включение застройщиков в указанные реестры ограничивая их правоспособность, не позволяет должным образом участвовать в отношениях, складывающихся в сфере строительства и, соответственно, ведет к банкротству.

Что касается серьезности неблагоприятных правовых последствий, наступающих для застройщика, то, как отмечалось, он тем самым лишается правоспособности на двухлетний период изоляции. А в случае, если деятельность застройщика создавалась с расчетом на участие в закупках, то, как точно отмечено в правовой литературе, «это будет фактически означать его конец»<sup>2</sup>.

В юридической литературе устоялось мнение о том, что включение в РНП представляет собой специальное административное наказание, обладающее

---

<sup>1</sup> Подр. см.: Беляева О. А. Контрактная система: основные проблемы правоприменения и пути их преодоления // Журнал российского права. 2015. № 7. С. 13; Башлаков-Николаев И. В., Кирпичев М. А. О некоторых проблемах повышения эффективности системы закупок товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц // Публичные закупки: проблемы правоприменения : материалы Всероссийской науч.-практ. конф. (г. Москва, 6 июня 2014 г., МГУ им. М. В. Ломоносова) [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru); Башлаков-Николаев И. В., Кирпичев М. А. О нарушениях в сфере корпоративных закупок // Конкуренция и право. № 1. 2015. С. 26 и др.

<sup>2</sup> См.: Москвитин О. В. Когда нельзя включать в реестр недобросовестных поставщиков? Избавляемся от «черной метки» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.eg-online.ru/article/339634>.

публично-правовой природой<sup>1</sup>. Как известно, административное наказание в виде дисквалификации физического лица назначается судьей (ст. 3.11 КоАП РФ). Полагаем, что по аналогичной процедуре должно назначаться наказание в отношении застройщика.

Кроме того, учитывая, что включение застройщика в данные реестры рассматривается как административное наказание, его действия следует оценивать не с позиции гражданско-правовой ответственности, при наступлении которой предполагается вина контрагента, не исполнившего или ненадлежащим образом исполнившего обязательство, а применительно к административной ответственности учитывать вину данного лица<sup>2</sup>.

Так, по замечанию Д. А. Чваненко, включение в РНП представляет собой квазиадминистративное наказание. Следовательно, абсолютно верно устанавливать вину поставщика для привлечения к такого рода ответственности<sup>3</sup>.

Аналогичного мнения придерживаются И. В. Башлаков-Николаев и М. А. Кирпичев, отмечая, что рассмотрение включения в Реестр как одну из мер административной ответственности, делает логичным исследование вины привлекаемого к ней лица<sup>4</sup>.

Важно отметить, что понятие вины не идентично понятию недобросовестности. В научной литературе на этот счет до настоящего времени

---

<sup>1</sup> См., например: Чваненко Д. А. Правовая природа реестра недобросовестных поставщиков // Юрист. 2014. № 24. С. 22–26; Башлаков-Николаев И. В., Кирпичев М. А. Реестр недобросовестных поставщиков. Пора менять подходы [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

<sup>2</sup> См.: Москвитин О. В. Когда нельзя включать в реестр недобросовестных поставщиков? Избавляемся от «черной метки» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.eg-online.ru/article/339634>.

<sup>3</sup> Чваненко Д. А. Правовая природа реестра недобросовестных поставщиков // Юрист. 2014. № 24. С. 22–26.

<sup>4</sup> Башлаков-Николаев И. В., Кирпичев М. А. Реестр недобросовестных поставщиков. Пора менять подходы...

ведется дискуссия. Однако большинство ученых справедливо, на наш взгляд, отмечают нетождественность данных понятий<sup>1</sup>.

В судебной практике недоказанность вины застройщика рассматривается в качестве основания для отказа во внесении сведений о нем в РНП. Девятый арбитражный апелляционный суд в одном из постановлений указал, что внесение сведений в РНП относится к специальным мерам административной ответственности. В этой связи на ФАС России возлагается обязанность доказывания вины и недобросовестности действий по уклонению от исполнения контракта<sup>2</sup>.

К сожалению, на практике ФАС России, как правило, проверяет лишь формальные основания для внесения необходимых сведений в РНП, ведь закон не содержит безусловной обязанности антимонопольного органа давать оценку вины в действии (бездействии).

За последние пять лет сложилась негативная практика отмены в судебном порядке решений ФАС России о внесении в РНП сведений о поставщиках (подрядчиках, исполнителях) ввиду неисследованности вины нарушителя.

Так, Арбитражный суд Дальневосточного округа признал обоснованным при решении вопроса о включении в РНП участника закупки уклонившегося от заключения контракта, то что антимонопольный орган должен был не только подтвердить факт данного нарушения, но и исследовать все обстоятельства его совершения, в том числе причины, а также степень вины участника<sup>3</sup>.

Арбитражный суд Магаданской области отметил, что вина общества в неисполнении контракта, равно как и намерение уклониться от его исполнения, отсутствовали, поскольку нарушение сроков обусловлено потребностью

---

<sup>1</sup> См., например: Емельянов В. И. Разумность, добросовестность, незлоупотребление гражданскими правами. М. : Лекс-Книга. 2002. С. 91; Богданова Е. Е. Добросовестность и право на защиту в договорных отношениях : монография. М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2010. С. 40 и др.

<sup>2</sup> Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 29 апр. 2016 г. № 09АП-1360/2016 по делу № А40-157001/15 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru)

<sup>3</sup> Постановление АС Дальневосточного округа от 18 дек. 2015 г. № Ф03-5118/2015 по делу № А16-374/2015 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru).

замены материалов, необходимых для выполнения контрактных работ. О задержке поставки товара общество заблаговременно информировало. Следовательно, недобросовестного поведения, уклонения от заключения контракта и оснований для включения общества в РНП судом не установлено<sup>1</sup>.

Арбитражный суд Приморского края указал, на то, что решение суда по признанию решения антимонопольного органа незаконным, основано на выводе о подписании обществом контракта, а, следовательно, отсутствии у него ЦЕЛИ уклониться от его заключения. Учитывая, что поведение общества не было умышленным и недобросовестным, суд не усмотрел оснований для включения информации об обществе в РНП<sup>2</sup>.

Существование обязанности ФАС России по учету вины поддерживает и Верховный Суд РФ<sup>3</sup>. Так, в определении от 11 октября 2016 г. № 309-КГ16-14744 по делу № А71-13532/2015 Суд отметил, что «при вынесении оспариваемого решения принят во внимание только факт уклонения общества от заключения контракта без установления его вины»<sup>4</sup>.

Таким образом, указанные судебные постановления свидетельствуют о наличии у контролирующего органа затруднений при решении вопроса о виновности (невиновности) нарушителей и включении их сведений в РНП. Решение данного вопроса требует тщательного и углубленного изучения на основе исследования различных доказательств, в том числе объяснений заинтересованных лиц, результатов экспертиз, учета сложившейся в данном отношении судебной практики, что с нашей точки зрения, компетентен сделать только суд. Аналогичный подход должен быть соблюден при принятии

---

<sup>1</sup> Постановление АС Магаданской области от 19 сент. 2017 г. № Ф03-3405/2017 по делу № А37-2801/2016 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru).

<sup>2</sup> Постановление АС Приморского края от 24 янв. 2018 г. № Ф03-4756/2017 по делу № А51-8613/2017 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru).

<sup>3</sup> Определение Верховного Суда Рос. Федерации от 29 марта 2016 г. № 305-ЭС16-1282 по делу № А40-44497/2015 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.vsrfr.ru](http://www.vsrfr.ru).

<sup>4</sup> Определение Верховного Суда Рос. Федерации от 16 апр. 2018 г. № 305-ЭС16-10864 по делу № А41-3991/2015 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://legalacts.ru>

решения о включении в РНП в случае расторжения контрактов из-за одностороннего отказа заказчиков от их исполнения<sup>1</sup>.

Полагаем, что необходимость постановки вопроса о внесении законодательных изменений в процедуру принятия решения о внесении сведений о застройщике в РНП обусловлена тем, что принятие решения о включении сведений о хозяйствующем субъекте в РНП представляет собой «квазисудебную процедуру, четкого регламента проведения которой не существует»<sup>2</sup>. Так, например, в Законе о контрактной системе в сфере закупок установлено только осуществление проверки содержащейся в документах информации и включение сведений в реестр недобросовестных поставщиков. При этом данный закон не закрепляет процессуальный статус основных участников дела, не уточняет, кто может считаться иным заинтересованным лицом, участвующим в его рассмотрении, не определяет порядок исследования доказательств и др. Четко регламентированная процедура не определена и в Правилах ведения реестра недобросовестных поставщиков, утвержденных постановлением Правительства РФ от 22 ноября 2012 г. № 1211<sup>3</sup>.

Таким образом, на законодательном уровне необходимо предусмотреть включение сведений о застройщике в указанные реестры только на основании решения суда.

На наш взгляд, суд при решении вопроса о включении сведений в РНП должен выяснить все обстоятельства нарушения, определить вину нарушителя, характер его действий. Это необходимо и ввиду того, что нарушение предусмотренных в законе условий, являющихся основаниями для включения в реестр, происходит, как правило, по уважительным причинам (отсутствие финансирования, сбой программного обеспечения, халатность сотрудников организации, отсутствие опыта работы и т. д.).

---

<sup>1</sup> Подр. см.: Башлаков-Николаев И. В., Кирпичев М. А. Реестр недобросовестных поставщиков. Пора менять подходы...

<sup>2</sup> Подр. см.: Москвитин О. В. Когда нельзя включать в реестр недобросовестных поставщиков? Избавляемся от «черной метки»...

<sup>3</sup> Собр. законодательства Рос. Федерации. 2012 г. № 49, ст. 6859.

Например, по сложившейся практике, если участники представляют суду доказательства того, что ЭЦП проекта контракта не было направлено другой стороне по причине неисправностей технического характера, то суды отказывают во включении сведения в РНП<sup>1</sup>.

Нередко причинами отказа во включении сведений в реестр являются установление фактов отсутствия банковской гарантии в соответствующем реестре в результате мошеннических действий<sup>2</sup>, невозможность по уважительным причинам прибыть на подписание контракта к установленному сроку<sup>3</sup> и др.

Необходимо отметить, что с 2017 г. были изменены требования к сайту застройщика, который обязан выкладывать информацию о себе в сеть «Интернет», иметь не менее трех ссылок на главной странице на внутренние страницы сайта, не должно быть обязательной регистрации и никаких дополнительных установок исполняемых файлов и систем защиты сайта. Разрешение на строительство, проектные декларации, информация об участке должны быть размещены в виде сканированного листа документа и завизированы руководителем организации.

Следует также отметить, что в 2017 г. были скорректированы нормы об ответственности контролирующих должника лиц<sup>4</sup>. В настоящее время имеется

---

<sup>1</sup> См., например: постановления ФАС Поволжского округа от 2 июля 2014 г. по делу № А55-22501/2013, Арбитражного суда Дальневосточного округа от 20 марта 2014 г. по делу № А51-15061/2013, Арбитражного суда Уральского округа от 12 дек. 2014 г. № А71-3054/2014 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru). и др.

<sup>2</sup> См., например: определения ВАС РФ от 24 янв. 2014 г. № ВАС-20018/13, от 10 июня 2014 г. № ВАС-7290/14; решение УФАС по Пензенской области от 6 нояб. 2014 г. № РНП-58-48 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru). и др.

<sup>3</sup> Решение УФАС по Новгородской области от 24 нояб. 2014 г. № РНП-53-54. [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru).

<sup>4</sup> Под контролирующим должника лицом понимается физическое или юридическое лицо, имеющее либо имевшее не более чем за три года, предшествующих возникновению признаков банкротства, а также после их возникновения до принятия арбитражным судом заявления о признании должника банкротом право давать обязательные для исполнения должником указания или возможность иным образом определять действия должника, в том числе по совершению сделок и определению их условий (п. 1 ст. 61.10 Закона о банкротстве).

тенденция к увеличению в судебной практике случаев привлечения к ответственности лиц, контролирующих должника-застройщика<sup>1</sup>.

Так, например, по делу рассмотренному Арбитражным Судом Московского округа о привлечении к субсидиарной ответственности бывшего руководителя ООО «В», который, по мнению налогового органа, в период предшествовавший банкротству организации не исполнил налоговые обязательства и не обратился в Арбитражный суд с требованием о признании ООО «В» банкротом. Кроме того, им не были переданы необходимые документы конкурсному управляющему. В результате этого он не мог должным образом сформировать конкурсную массу.

Руководитель ООО «В» просил отменить определение и постановление, принятые по делу, поскольку они, по его мнению, приняты с нарушением норм материального и процессуального права.

Рассмотрев правильность применения арбитражными судами первой и апелляционной инстанций норм права, суд кассационной инстанции не нашел оснований для их отмены.

По указанию суда, нарушение руководителем организации п. 2 ст. 10 Закона о банкротстве обязанности по подаче заявления должника в арбитражный суд влечет за собой субсидиарную ответственность лиц, на которых законом возложена обязанность по принятии решения о подаче заявления должника в арбитражный суд и подаче такого заявления. Пунктом 22 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 01 июля 1996 года № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что при разрешении споров, связанных с ответственностью учредителей (участников) юридического лица, признанного несостоятельным (банкротом), собственника его имущества или других лиц,

---

<sup>1</sup> См. об этом, например: Субсидиарная ответственности контролирующих лиц при банкротстве должника: практика Арбитражного Суда Московского округа в период с 2011 по 2017 гг. : Аналитический обзор. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://lib.knigi-x.ru/23raznoe/239092-1-subsidiarnaya-otvetstvennost-kontroliruyuschih-lic-pri-bankrotstve-dolzhnika-praktika-arbitr.php>.

которые имеют право давать обязательные для этого юридического лица указания либо иным образом имеют возможность определять его действия, суд должен учитывать, что указанные лица могут быть привлечены к субсидиарной ответственности лишь в тех случаях, когда несостоятельность (банкротство) юридического лица вызвана их указаниями или иными действиями.

Суды верно установили, что у общества была налоговая задолженность, которая не была погашена из-за отсутствия денежных средств на его счете. Руководитель ООО «В» был осведомлен о неудовлетворительной структуре баланса и неудовлетворительном финансовом состоянии общества. Однако в нарушение норм Закона о банкротстве не принял мер по обращению в арбитражный суд заявления о признании должника банкротом.

Руководитель также не выполнил обязанность по передаче документации должника конкурсному управляющему, что не позволило ему надлежащим образом удовлетворить требования кредиторов.

Учитывая изложенное, принятые по делу судебные акты оставлены в силе<sup>1</sup>.

С принятием Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 266-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» (далее — Закон № 266-ФЗ)<sup>2</sup>, следует положительно оценить:

1. Установление обязанности руководителя организации в случае, когда ему стало или должно было стать известно о возникновении признаков банкротства или обстоятельств, влекущих право или обязанность должника по подаче заявления о банкротстве в суд, включить такие сведения Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц;

---

<sup>1</sup> Постановление Арбитражного Суда Московского округа от 18 мая 2015 г. № А40-129980/13 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru). и др.

<sup>2</sup> Рос. газ. Федер. вып. 2017. 04 авг.

2. Установление обязанности требовать проведения общего собрания контролирующими должника лицами для обращения с заявлением о признании организации банкротом;

3. Установление возможности привлечения к ответственности фактически контролировавшее должника лицо. Так, у суда имеется право уменьшить размер ответственности или освободить от субсидиарной ответственности контролирующее должника лицо, если будет установлено фактически контролировавшее должника лицо, обнаружить скрывавшееся последним имущество должника или контролирующего лица;

4. Установление права суда возложить обязанность по доказыванию отсутствия условий для привлечения к дополнительной ответственности при непредставлении отзыва на заявление о привлечении к ответственности по неуважительным причинам или явной неполноте возражений относительно предъявленных требований на лицо, привлекаемое к субсидиарной ответственности;

5. Закрепление ответственности контролирующего должника лица за нарушение законодательства о банкротстве в виде взыскания убытков. Законом № 266-ФЗ предусмотрено, что контролирующие должника лица обязаны возместить убытки, причиненные в результате нарушения законодательства о банкротстве.

6. Установление срока на подачу заявления о привлечении к ответственности. Ранее такие заявления могли быть поданы в ходе внешнего управления или конкурсного производства. В настоящее время в любой процедуре, после конкурсного производства или при прекращении производства по делу;

7. Установление права арбитражного суда наложить арест на имущество, принадлежащее лицам, в отношении которых привлекаемое к ответственности лицо является контролирующим по основанию распоряжения самостоятельно

или совместно с заинтересованными лицами 50 % и более голосов либо имеет право назначать (избирать) руководителя такого лица;

8. Закрепление условия заключения мирового соглашения по спору о привлечении к субсидиарной ответственности.

С нашей точки зрения, редакция изменений Закона № 266-ФЗ повышает риски лиц, входящих в состав руководителей, осуществляющих прямой и косвенный контроль над застройщиком, которым следует внимательно оценивать принимаемые управленческие решения, в том числе с точки зрения соответствия законодательству о банкротстве.

Необходимо обратить внимание на то, что при банкротстве застройщика судами применяются нормы АПК РФ, согласно которым должник обладает общими и специальными процессуальными правами, предусмотренными ст.ст. 41, 49 АПК РФ. В частности, должник является субъектом, который раньше всех узнает (должен узнать) о проблемах в финансах. Поэтому заявление должника о своем банкротстве желательно подать именно на самой ранней стадии предбанкротного состояния, что будет способствовать предотвращению появления новых кредиторов и возникновения у уже имеющихся значительных убытков. В этой связи в ст. 8 Закона о банкротстве установлено, что должник имеет право обратиться с заявлением в арбитражный суд в случае предвидения банкротства, а именно, обстоятельств, указывающих на невозможность должника исполнить в установленные сроки денежные обязательства.

Предвидение банкротства — это когда для должника явно наличие невозможности исполнения имеющихся у него обязательств по мере наступления срока в силу определенных обстоятельств. Иными словами, заявление о предвидении банкротства подается в суд при отсутствии непосредственно признаков банкротства. Арбитражный суд принимает данное заявление должника. Принципиальное значение в данном случае может иметь то, что должник обязан доказать обстоятельства не позволяют ему исполнять

будущие обязательства, в том числе отсутствие информации о возможном появлении необходимых денежных средств.

В настоящее время вопрос о фиктивном банкротстве может быть поставлен не только если о банкротстве заявляет сам должник, но и при заявлении кредитора, если должник не принял меры для оспаривания требований заявителя. Таким образом, Закон о банкротстве исключает возможные на практике злоупотребления руководителями должника, которые, будучи заинтересованными в возбуждении процесса, не исполняют требования кредиторов, которые вследствие этого вынуждены обращаться в суд с заявлением о банкротстве.

К обязанностям застройщика в деле о банкротстве следует отнести, прежде всего, обязанность по подаче заявления о признании его несостоятельным в арбитражный суд: когда удовлетворение требований одних кредиторов влечет невозможность исполнения других денежных обязанностей должника; когда органом должника в соответствии с его учредительными документами, принято решение об обращении в арбитражный суд; когда в результате обращения взыскания на имущество, должник утрачивает возможность осуществлять дальнейшую хозяйственную деятельность; в случае, если должник соответствует признакам банкротства (ст. 9 Закона о банкротстве). Заявление должника в арбитражный суд должно быть подано не позднее месяца с момента наступления указанных обстоятельств.

Таким образом, произошедшие в последнее время законодательные изменения свидетельствуют о предпринимаемых со стороны государства мерах по защите участников строительства от ненадежных застройщиков. В данном отношении Закон об участии в долевом строительстве и Закон о банкротстве решили много спорных вопросов, в том числе посредством ужесточения требований к застройщикам. Тем не менее, действующее законодательство не исключает все риски банкротства, определяемые влиянием как внешних (удорожание материалов, повышение налоговых ставок и др.), так и

внутренних факторов (недобросовестность застройщика), а потому нуждается в дальнейшем совершенствовании, отвечающем реалиям современного общества.

В качестве итогов проведенного в рамках данного параграфа исследования приведем ряд обобщающих выводов:

1. В действующем законодательстве нет четкого определения понятия «застройщик», однако приведены признаки субъекта, которого можно отнести к застройщику. Основным из таких признаков является привлечение имущества участников строительства и обязательства у такого лица по передаче жилых помещений. Безусловно, важность обозначенного признака очевидна. Тем не менее пп. 1 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве нуждается в соответствующем уточнении, поскольку, как следует из судебной практики, застройщиком может быть признано лицо, которое обладает правами на земельный участок и объект строительства, но напрямую денежные средства не привлекает.

2. Законодательство о долевом участии в строительстве претерпело серьезные изменения, направленные на ужесточение требований к застройщикам и усиление контроля за расходованием денежных средств дольщиков. Одним из таких требований является обязанность застройщика перечислить в фонд долевого строительства 1,2 % от каждого договора долевого участия как условие его государственной регистрации. Установление в законодательстве фиксированной суммы отчислений в размере 1,2 % от цены сделки, которую застройщик обязан перечислить в компенсационный фонд долевого строительства, уравнивает в правовом положении застройщиков, которые на протяжении долгого времени добросовестно осуществляют свою деятельность, и застройщиков-новичков, имеющих более высокий риск неожиданного наступления неблагоприятного финансового состояния, приводящего впоследствии к несостоятельности (банкротству) и выплате участнику строительства возмещения за счет средств компенсационного фонда.

Исходя из этого, обосновано, что для определения базового размера

отчислений от цены сделки в фонд долевого строительства, которые обязан осуществлять заказчик, следует установить минимальные и максимальные значения повышающих и понижающих коэффициентов установления степени вероятности (вида, количества и значимости факторов риска) неисполнения или ненадлежащего исполнения застройщиком обязательств по передаче жилого помещения участнику строительства по договору участия в долевом строительстве.

Использование соответствующих коэффициентов позволит уменьшить для застройщиков, которые на протяжении долгого времени добросовестно осуществляют свою деятельность, размеры указанных выплат и позволит в ряде случаев избежать банкротства.

3. Для нормального функционирования и ведения деятельности застройщиком, сведения о нем должны отсутствовать в реестре недобросовестных поставщиков и проблемных застройщиков. Только решение суда, установившего недобросовестность застройщика, а не иного органа исполнительной власти, следует признать в качестве основания для внесения сведений о нем в реестры недобросовестных поставщиков, проблемных застройщиков или недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Это обусловлено тем, что необоснованное включение застройщиков в указанные реестры ограничивая их правоспособность, не позволяет должным образом участвовать в отношениях, складывающихся в сфере строительства и, соответственно, ведет к банкротству.

## **§ 2. Участники строительства как субъекты процедур несостоятельности (банкротства) застройщиков**

Согласно пп. 2 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве, участником строительства признается физическое или юридическое лицо, а также Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, которые имеют к застройщику денежное требование или требование о передаче жилого помещения (машино-места и нежилого помещения).

В настоящее время было расширено понятие участника долевого строительства. К ним также относятся покупатели жилых помещений в жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков. С другой стороны, к понятию участника долевого строительства теперь относится только гражданин. Данный гражданин должен иметь требование к застройщику на основании договора долевого участия в строительстве и внести денежные средства по договору на счет эскроу. В свою очередь застройщиком по данному договору должны быть осуществлены обязательные отчисления в компенсационный фонд. Из приведенного следует, что только при наличии всех указанных условий, гражданин может быть участником долевого строительства.

Выбор участника строительства о предъявлении денежного требования или требования о передаче жилого помещения зависит от множества факторов:

- степени готовности объекта незавершенного строительства, стоимости и сроке его достройки;
- размера платежей, имеющих приоритет над требованиями дольщиков;
- фактической и юридической возможности достройки объекта — соблюдения строительных норм при возведении, подлежащей консервации, наличии технической возможности подключения к коммуникациям и т. д.;

– количества свободных от требований дольщиков площадей и возможности их реализации с учетом спроса на жилье соответствующей ценовой категории в месте нахождения объекта.

Здесь же уместно указать на предусмотренную законом возможность изменения участником строительства формы заявленных требований и его реестра. К сожалению, в настоящее время в практике судов не сложилось однозначной позиции по данному вопросу<sup>1</sup>. Некоторые суды полагают, что возможность перехода из одного реестра в другой недопустима, поскольку заявитель тем самым уже реализует возможность потребовать от застройщика восстановления нарушенных прав. В постановлениях иных судов требования об исключении из одного реестра и включении в другой реестр признаются обоснованными. На наш взгляд, такой подход отвечает интересам дольщиков как наиболее слабых участников рассматриваемой процедуры. Учитывая, что в судебной практике такие решения выносятся не часто<sup>2</sup>, считаем обоснованным п. 1 ст. 201.4 Закона о банкротстве после слов «предъявления требований к застройщику» дополнить предложениями: «Участникам строительства принадлежит выбор формы реестра. Денежное требование участника строительства, согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 201.1 настоящего Закона, может быть включено в реестр требований кредиторов о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, либо в денежный реестр требований кредиторов участников строительства, имеющих к застройщику требование о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений».

---

<sup>1</sup> См., например: постановления Арбитражного суда Дальневосточного округа от 14 нояб. 2014 г. № Ф03-4359/2014 по делу № А59-5933/2009, от 15 дек. 2014 г. № Ф03-5086/2014 по делу № А59-5933/2009, Седьмого арбитражного апелляционного суда от 16 авг. 2013 г. по делу № А67-4252/2010) [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru).

<sup>2</sup> См., например: постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 8 апр. 2013 г. по делу № А32-30801/2011, Десятого арбитражного апелляционного суда от 3 фев. 2014 г. по делу № А41-7785/09, Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28 авг. 2014 г. года по делу № А55-19659/2009, определение Арбитражного суда г. Москвы от 11 фев. 2015 г. по делу № А40-27589/08-74-86"Б"[Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru). и др.

Важно обратить внимание на то, что в деле о банкротстве застройщика наиболее близким по правовому положению к участникам строительства, является правовое положение конкурсных кредиторов, т.е. кредиторов по денежным обязательствам. Тем не менее, из Закона о банкротстве следует различие их статуса. Так, в ст. 201.2 данного Закона, понятие участника строительства использовано наряду с понятием конкурсный кредитор.

Заметим, что на наш взгляд, Закон о банкротстве является достаточно совершенным в части защиты прав участников строительства. В этой связи уместно подчеркнуть, что в юридической науке рассматривается возможность признать заключенным договор долевого участия в строительстве в случае отсутствия его государственной регистрации. На наш взгляд, на данный вопрос можно дать положительный ответ, поскольку как следует из п. 2.1 ст. 1 Закона об участии в долевом строительстве, если дольщик заинтересован в признании договора долевого участия в строительстве недействительным, то суд должен удовлетворить данное требование, если же нет, то в отсутствие требования дольщика сделка будет считаться законной. Таким образом, законодатель признает юридическую силу рассматриваемого договора в отсутствие его государственной регистрации, что защищает участников строительства как предусмотрено ст. 45 Конституции РФ<sup>1</sup>. Обеспечение восстановления нарушенных прав, их судебная защита является одним из основных начал гражданского законодательства (ст.ст. 1 и 13 ГК РФ).

По мнению А. П. Сергеева, без уяснения значения категории защиты гражданских прав, достаточно непросто уяснить значение и особенности санкций гражданско-правового характера, как и другие вопросы защиты гражданских прав<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г. : с учетом поправок, внесенных законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30 дек 2008 г. № 6-ФКЗ, № 7-ФКЗ, от 05 фев. 2014 г. № 2-ФКЗ, от 21 июля 2014 г. № 11-ФКЗ) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2014. № 31, ст. 4398.

<sup>2</sup> Гражданское право : учебник : в 3 т. 6-е изд, перераб.и доп. / под ред. А. П. Сергеева. Ю.К. Толстого. М. : ТК Велби, Проспект, 2005. Т. 1. С. 335–336.

Говоря об основах гражданского законодательства и защите субъективных гражданских прав, Ю. Г. Басин определяет термин «защита» как совокупность мер государственного принуждения, направленных на обеспечение неприкосновенности права и ликвидацию его нарушения<sup>1</sup>.

В. В. Витрянский считает, что в результате применения предусмотренных законом способов защиты гражданских прав, возможны не только устранение нарушений права, но и их предотвращение, а также восстановление потерь, вызванных их нарушением<sup>2</sup>.

Как нам представляется, защита прав участников строительства может быть охарактеризована как предоставленное законом правомочие на применение мер правоохранительного характера для восстановления нарушенного права<sup>3</sup>. Постоянное совершенствование действующего законодательства в сфере банкротства строительных организаций, введение специальных норм усиливают защиту прав участников строительства. Так подход законодателя поддерживал и ВАС РФ, который, признал участников строительства непрофессиональными инвесторами и указал на необходимость обеспечения их защиты<sup>4</sup>.

Рассуждая о возможностях защиты прав дольщиков, А. П. Кузнецов справедливо указывает на то, что правовое положение участников строительства по делу о банкротстве имеет ряд преимуществ, которыми не

---

<sup>1</sup> Басин Ю. Г. Основы гражданского законодательства и защита субъективных гражданских прав // Проблемы применения Основ гражданского законодательства и Основ гражданского судопроизводства Союза ССР и союзных республик. Саратов, 1971. С. 32–37.

<sup>2</sup> Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. М. : Статут, 2001. С. 406.

<sup>3</sup> Советское гражданское право : учебник для юридических институтов и факультетов / В. Ф. Маслов, А. А. Пушкин, М. И. Бару и др.; под общ. ред. В. Ф. Маслова, А. А. Пушкина. 2-е изд., перераб., и доп. Киев : Вища школа, 1983. С. 328.

<sup>4</sup> Постановления Президиума ВАС РФ от 12 марта 2013 г. по делу № А71-13368/2008, от 23 апр. 2013 г. по делу № А55-16103/2010 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [arbitr.ru](http://arbitr.ru).

могут пользоваться иные кредиторы. Данные преимущества позволяют усилить защиту данной категории граждан, выделяемых в особую группу кредиторов<sup>1</sup>.

Напомним, что согласно Закону о банкротстве участником строительства признается лицо, предъявляющее требование о передаче только жилых помещений. С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении застройщика в ходе внешнего управления в деле о банкротстве застройщика требования о передаче жилых помещений, в том числе возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, и (или) денежные требования участников строительства могут быть предъявлены к застройщику только в рамках дела о банкротстве застройщика.

Денежные требования участников строительства и требования участников строительства о передаче жилых помещений предъявляются конкурсному управляющему, который включает их в реестр требований о передаче жилых помещений не позднее трех месяцев со дня получения уведомления конкурсного управляющего, независимо от даты закрытия такого реестра. При включении требований участников строительства конкурсным управляющим учитывается размер убытков в виде реального ущерба, независимо от предъявления участником строительства соответствующего требования в части убытков.

Закон о банкротстве не предусматривает включение в реестр требований о передаче жилых помещений требований лиц о передаче нежилых помещений, площадь которых более семи квадратных метров. Эти требования могут быть удовлетворены в общем порядке как требования денежного характера. То есть, граждане, вложившие денежные средства в строительство нежилых помещений, площадь которых более семи квадратных метров, могут предъявить к застройщику только денежные требования.

---

<sup>1</sup> Кузнецов А. П. Банкротство застройщика: как дольщику защитить свои права [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

Так, согласно постановлению от 7 сентября 2015 г. по делу № А21-1091/2013 о несостоятельности (банкротстве) ООО «ЭЛИКОМ Р.С.» и признании права собственности Щипанова С.Г. на гараж № 3 площадью 22,9 кв. м, по адресу: г. Калининград, ул. Л. Толстого, стр. № 2, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд указал следующее:

Согласно п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве участник строительства — это физическое лицо, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование. Согласно ст. 201.6 Закона о банкротстве участники строительства наделяются правом предъявления требований о передаче жилых помещений. Однако, исходя из толкования норм § 7 гл. IX Закона о банкротстве, положения п. 1 ч. 1 ст. 201.8 этого закона не применимы к спорным правоотношениям, объектом которых является нежилое помещение. При этом заявитель не лишен права избрать иной способ защиты с учетом разъяснений, содержащихся в п. 34 постановления Пленума ВАС РФ от 22 июня 2012 г. № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве».

Таким образом, Закон о банкротстве не предусматривает специальную защиту граждан, чьи требования заявлены в отношении нежилых помещений, площадь которых более семи квадратных метров, в том числе в части восстановления срока для предъявления к должнику требований в случае его пропуска. В научной литературе уже обращалось внимание на то, что соответствующее правовое регулирование нарушает права данных граждан, а потому, необходимо допустить предоставление дополнительных гарантий и распространить действие норм о банкротстве застройщиков в отношении участников строительства, претендующих на получение всех нежилых помещений<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> См., например: Коровкина Е. К. Признание права собственности на нежилое помещение при банкротстве застройщика [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://5898523.ru>; Родионов М. Неравные в правах // ЭЖ-Юрист. 2013. № 25. С. 13;

С нашей точки зрения, реализация данного предложения не только нарушит права иных кредиторов должника-застройщика, но и не обеспечит надлежащей защиты прав указанной категории граждан. В частности, по смыслу указания Конституционного Суда РФ, установленные в законе дополнительные возможности защиты прав граждан-участников строительства, имеющих к застройщику требование о передаче жилого помещения, сами по себе не нарушают конституционных прав иных кредиторов должника. Принцип равенства участников гражданских отношений предполагает одинаковый подход к участникам строительства, но в то же время не исключает необходимости законодательного учета присущих им различий<sup>1</sup>.

Аналогичная позиция была высказана Комитетом Госдумы по вопросам собственности в отношении проекта федерального закона № 783596-6 «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и в федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Он, в частности, отметил, что в целях защиты прав такой категории граждан соответствующими положениями Закона о банкротстве сделано исключение из общего принципа равенства кредиторов. Тем не менее, при расширении круга соответствующих кредиторов, будут нарушены принципы пропорционального удовлетворения их требований и равенства прав последних.

Следует также подчеркнуть, что признание требований указанной категории кредиторов не зависит от того имеется ли у застройщика

---

Приравнять нежилые помещения обманутых дольщиков к жилым. Внести изменения в 214-ФЗ [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.roi.ru/47566/>; Сухов О. Как дольщику нежилой недвижимости защищать себя при банкротстве застройщика [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://news.ners.ru/kak-dolcshiku-nezhilobj-nedvizhimosti-zacshicshat-sebya-pri-bankrotstve-zastrojcshika.html>

<sup>1</sup> Определение Конституционного Суда Рос. Федерации от 17 июля 2012 г. № 1388-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Левчени Эдуарда Семеновича на нарушение его конституционных прав статьей 201.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

подлежащее передаче жилое помещение. Учитывая это, полагаем необходимым отказаться от данного, нашедшего отражение в доктрине подхода в отношении участников строительства, заявляющих свои требования по передаче нежилых помещений, площадь которых более семи квадратных метров. За счет расширения круга приоритетных кредиторов будут не только ущемлены права иных кредиторов должника-застройщика, но и не обеспечена надлежащая защита прав самой категории данных граждан, удовлетворение требований которых возможно только при наличии у застройщика завершеного строительством многоквартирного дома, что является маловероятным вариантом при его банкротстве.

Что же касается требований о передаче жилых помещений, то следует поддержать мнение П. А. Маркова который считает, что два реестра в процедуре банкротства увеличивает и делает невозможным ее завершение. Участник строительства желает получить квартиру, которой у застройщика нет. Поэтому полностью удовлетворить его требование возможно только путем предъявления денежного требования<sup>1</sup>.

Пункт 8 ст. 201.11 Закона о банкротстве предусматривает возможность защиты прав участника строительства путем признания права собственности на жилое помещение. Данная мера защиты часто используется в преддверии банкротства застройщика, чтобы исключить оплаченные участниками строительства квартиры из конкурсной массы должника<sup>2</sup>. В частности, для признания права собственности участника строительства на квартиру возможны различные ситуации, когда акт приема-передачи сторонами

---

<sup>1</sup> Марков П. А. Реформирование законодательства о банкротстве застройщика в условиях конвергенции частного и публичного права // Экономика. Предпринимательство. Окружающая среда : Международный журнал. 2017. № 3 (71). С. 77; См. об этом также: Марков П. А., Баркова Л. А. О влиянии социализации права на реформирование законодательства о банкротстве застройщика // Предпринимательство и право : Информационно-аналитический портал. Режим доступа: <http://lexandbusiness.ru/view-article.php?id=6354>.

<sup>2</sup> Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (п. 6): утв. Президиумом Верховного Суда Рос. Федерации 04 дек. 2013 г.) [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.vsrif.ru](http://www.vsrif.ru).

подписан и дом введен в эксплуатацию<sup>1</sup>. Однако наиболее благоприятный для участника строительства вариант признания права собственности, когда акт приема-передачи жилого помещения подписан, а многоквартирный дом введен в эксплуатацию до введения процедуры банкротства (п. 8 ст. 201.11 Закона о банкротстве). Тем не менее, данной правовой нормой не урегулирована ситуация, когда дом введен в эксплуатацию, однако акт приема-передачи квартиры участник строительства подписан после принятия заявления о признании застройщика банкротом. Полагаем, что данный, неурегулированный вариант решения проблемы следует предусмотреть в Законе о банкротстве, тем более что суды на практике, как правило, удовлетворяют соответствующие требования участников строительства о признании прав собственности<sup>2</sup>. С нашей точки зрения, редакция данной правовой нормы должна быть подкорректирована. В частности, п. 8 ст. 201.11 необходимо дополнить после слов «и участником строительства до», словами «или после даты» и далее по тексту.

На практике, нередки ситуации передачи участнику строительства жилого помещения по «акту приема-передачи под отделочные работы» (под чистовую отделку работы). При этом в судебно-арбитражной практике данный акт, как правило, не признается надлежащим документом, подтверждающим факт выполнения застройщиком своего обязательства по передаче квартир. В этой связи в признании права собственности на жилое помещение за участниками строительства суды оказывают. Положительные решения в таких случаях являются скорее исключением из общего правила<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Кузнецов А. П. Основные способы признания права собственности на квартиру при банкротстве застройщика [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://delovoydom.ru/press/public/osnovnye-sposoby-priznaniya-prava-sobstvennosti-na-kvartiru-pri-bankrotstve-zastrojshchika>.

<sup>2</sup> Определение ВАС РФ от 18 янв. 2013 г. № ВАС-17796/12 по делу № А70-4401/2011 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.sudbiblioteka.ru](http://www.sudbiblioteka.ru).

<sup>3</sup> Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 26 марта 2015 г. № Ф08-1410/2015 по делу № А32-48070/2009 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru).

Учитывая сложившуюся в данном отношении практику, когда участник строительства проживает в квартире, оплачивает коммунальные услуги, а застройщик уклоняется от подписания акта приема-передачи квартиры, в целях защиты их интересов и реализации соответствующего подхода, защищающего права участников строительства, полагает необходимым внесение дополнений в Закон о банкротстве, а именно — п. 8 ст. 201.11 после слов «подписан передаточный акт» дополнить словами «акт приема-передачи под отделочные работы» и далее по тексту. Данное дополнение позволит исключить разночтения используемого в анализируемой норме словосочетания «либо иного документа о передаче жилого помещения» и сформировать положительную в пользу участника строительства практику.

О возможности признания общей долевой собственности на не завершенный строительством жилой дом высказался Верховный Суд РФ в определении по делу № 305-ЭС14-1186, указав, что на то, что за гр. М. должно быть признано право общей долевой собственности на объект незавершенного строительства совместно с иными участниками строительства. Именно данный подход соответствует принципу равенства прав участников гражданских правоотношений<sup>1</sup>.

Обратимся к Гражданскому кодексу РФ, которым установлено, что общая собственность возникает при поступлении вещи в собственность нескольких лиц либо в случаях, предусмотренных в законе (п. 4 ст. 244), тогда как в Законе о долевом участии в строительстве не содержится норм, определяющих возникновение долевой собственности на объект незавершенного строительства.

---

<sup>1</sup> Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда Рос. Федерации от 24 фев. 2015 г. по делу № 305-ЭС14-1186 [Электронный ресурс]. Документ официально опубликован не был. [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

Как справедливо отмечает Е. Д. Суворов, договор долевого участия не отвечает существенным признакам простого товарищества, таким как единая цель и объединение вкладов<sup>1</sup>.

По нашему мнению, договор участия в долевом строительстве является гражданско-правовым договором, по которому приобретаетс обязательственное право требования, уступка которого по соглашению о цессии недопустима. Именно из этого правомерно исходит судебная практика и цивилистическая доктрина<sup>2</sup>.

В связи с изложенным позволим себе согласиться с мнением Е. Д. Суворова о том, что если Верховный Суд допускает признание права собственности долевого участника на квартиру в недостроенном здании, то возникновению такого права должна предшествовать процедура государственного кадастрового учета данной квартиры в недостроенном здании, поскольку именно государственный кадастровый учет подтверждает возникновение недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи. И, наоборот, при отсутствии зафиксированных индивидуальных характеристик помещения, недопустимо соответствующее признание права собственности<sup>3</sup>.

Для передачи участникам строительства жилых помещений, они должны предоставить арбитражному суду документы, подтверждающие погашение задолженностей по заключенному с застройщику договору (п.п. 2, 3 ст. 201.6 Закона о банкротстве). Также суд проверяет факт существования многоквартирного дома и заключения соответствующего договора. Так, гражданин П. обратился в Арбитражный суд Самарской области с требованием о передаче квартиры № 24, д. 66 по ул. Л. Чайкиной, г. Тольятти. В ходе судебного заседания от ОАО «Азотреммаш» (далее — заявитель) вступило в дело в качестве третьего лица, заявляющего самостоятельные требования

---

<sup>1</sup> Суворов Е. Д. Банкротство в практике нового Верховного Суда РФ за первый год работы (2014–2015): акты и комментарии [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

<sup>2</sup> Постановление ФАС Северо-Западного округа от 7 апр. 2004 г. № А13-8779/03-01 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru).

<sup>3</sup> См.: Суворов Е. Д. Указ. соч.

относительно предмета спора, о признании незаключенным договора долевого участия в строительстве жилья от 13 января 2003 г. № 1465 между Повериным Б.А. и ООО «Фирма "Сизгла"». Однако по заключению суда ОАО «Азотреммаш» (заявитель) не представило надлежащих доказательств, подтверждающих, что именно ему принадлежит право на спорную квартиру, что является обязательным для признания статуса третьего лица, заявляющего самостоятельные требования. Учитывая изложенное, суд первой инстанции правомерно отказал заявителю в удовлетворении требования<sup>1</sup>.

Заключенный между участником строительства и должником договор долевого участия подтверждает наличие права залога у участника строительства. Данное правило установлено ст. 13 Закона о долевом участии в строительстве, в соответствии с которой после государственной регистрации инвестиционного договора, у участников строительства (залогодержателей) возникает право залога в отношении строящегося многоквартирного дома и земельный участок, который находится в собственности застройщика или его право аренды.

Тем самым до ввода жилого дома в эксплуатацию, предметом залога является объект незавершенного строительства (весь период строительства и после его прекращения, в том числе в связи с возбуждением дела о банкротстве). Закон о банкротстве лишь определяет специальный порядок распоряжения предметом залога в условиях банкротства застройщика, а равно порядок распределения полученных от его реализации денежных средств.

Отметим, что согласно практике Верховного Суда РФ право на обеспечение залогом жилой недвижимости не возникает при заключении в отношении данной недвижимости нового договора долевого участия в строительстве<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

<sup>2</sup> Определение Верховного Суда Рос. Федерации от 2 июля 2018 г. № 305-ЭС16-10864 (5) по делу № А41-3991/2015 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://legalacts.ru>.

Как показало настоящее исследование, законодательство и сложившаяся правоприменительная практика исходят из того, что при реализации имущества на торгах в рамках дела о банкротстве застройщика происходит прекращение прав третьих лиц на данное имущество и покупатель получает вещь свободной от каких-либо правоприязаний. То есть залог участников строительства снимается после официальной покупки этого имущества через торги у арбитражного управляющего. Для покупателя тут рисков нет. В силу ст. 352 ГК РФ залог прекращается в случае реализации заложенного имущества в целях удовлетворения требований предшествующего залогодержателя (п. 3 ст. 342.1).

С учетом изложенного полагаем, что в целях отказа от рассмотренного ранее и сложившегося в судебной практике подхода к признанию за участниками строительства долей в праве общей собственности на не завершенный строительством объект, необходимо предусмотреть в действующем законодательстве, что у участника строительства, не участвовавшего в процедуре банкротства застройщика, в случае отчуждения предмета залога, право залога сохраняется. Обязательства по выполнению договора переходят к новому собственнику (залогодателю), а его цена учитывает "обременения" нового собственника. В такой ситуации, как верно заметил Д. М. Натариус, участники строительства не будут создавать "ажиотажа" с решениями судов общей юрисдикции о "правах собственности на квартиры"<sup>1</sup>.

Исследуя вопрос о защите прав участников строительства в условиях банкротства застройщика, уместно будет указать на планируемый в будущем переход на новую схему приобретения строящегося жилья — замену долевого строительства на проектное финансирование. Президент РФ Владимир Путин

---

<sup>1</sup> Натариус Д. М. Залог в долевом строительстве при банкротстве застройщика, миф или реальность?! [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.zakonia.ru/analytics/36/52454>.

поручил разработать меры по такому поэтапному замещению, которое должно минимизировать риски граждан.

Проектное финансирование означает, что в будущем девелоперы не смогут привлекать средства дольщиков для финансирования строительства. Подобная практика ограниченного участия физических лиц в жилищном строительстве предполагает финансирование стройки за счет банков. Тем самым граждане не будут рисковать своими средствами, а приобретать готовое жилье и оформлять его в собственность.

Кроме того, новая схема упростит для застройщиков механизм привлечения средств на строительство (один-два банка и ограниченное количество профессиональных инвесторов); снимутся риски несоответствия объемов привлекаемого финансирования стадиям строительства; в случае невыполнения обязательств строителями, дома будут достраиваться на деньги банков, профинансировавших проект, или страховых компаний<sup>1</sup>. Главным недостатком проектного финансирования считается рост цен на жилье. Для его снижения необходимо запустить программу господдержки проектного финансирования, в рамках которой застройщики смогут получать кредиты по более доступным ставкам.

В будущем наверняка сохранится индивидуальный подход к определению процентной ставки, так как все проекты имеют различную привлекательность и различный уровень рисков. Профессиональному застройщику выгоднее строить по модели проектного финансирования, потому что упростится механизм привлечения денежных средств. Возможно, стоит использовать опыт зарубежных стран, например, Израиля, где схема долевого финансирования распределена во времени: 10 % от стоимости квартиры дольщик отдает на

---

<sup>1</sup> Банки вместо ДДУ: как новая схема продажи жилья изменит рынок новостроек [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://reality.rbc.ru/news/5a01cf9a9a794735447205df>.

этапе выдачи разрешения на строительство, следующую часть — на момент выхода объекта из земли, оставшуюся часть — при завершении всех работ<sup>1</sup>.

Помимо перехода на проектное финансирование, разработчики Концепции развития законодательства о вещном праве<sup>2</sup> (далее — Концепция) предлагают в качестве замены договора долевого участия в строительстве использовать ограниченное вещное право приобретения еще не построенного объекта недвижимости через право приобрести земельный участок (право на земельный участок), на котором этот объект будет возводиться (право приобретения чужой недвижимой вещи). То есть данное право должно быть установлено в привязке к конкретному земельному участку и в отношении объекта, который на нем еще только будет возведен (будущая вещь).

По общему правилу основанием возникновения данного права будет договор отчуждателя и приобретателя вещи. Исходя из общих принципов государственной регистрации прав на недвижимое имущество, право на приобретение чужой вещи должно возникать при условии внесения соответствующей записи в Единый реестр прав на недвижимость (ЕГРН) как регистрация обременения другой недвижимой вещи.

По нашему мнению, в условиях банкротства застройщика, предлагаемая разработчиками Концепции развития законодательства о вещном праве замена договора долевого участия в строительстве ограниченным вещным правом приобретения еще не построенного объекта недвижимости через право приобрести земельный участок (право на земельный участок), на котором этот объект будет возводиться (право приобретения чужой недвижимой вещи), не обеспечит тех преимуществ и возможностей защиты прав инвесторов, которые

---

<sup>1</sup> См. об этом: Переход от долевого строительства к проектному финансированию. Кому это выгодно и что будет с рынком? [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://novostroev.ru/articles/perekhod-ot-dolevogo-stroitelstva-k-proektnomu-finansirovaniyu-komu-eto-vygodno-i-cto-budet-s-rynko>.

<sup>2</sup> Представляет собой часть единой Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, разработанной в соответствии с Указом Президента РФ от 18 июля 2008 г. № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://privlaw.ru/soveto-kodifikacii/conceptions/konceptiya5>.

им предоставлены по договору долевого участия в строительстве. И вот по каким основаниям.

1. На практике случаи, когда земельный участок находится в собственности у застройщика, а не предоставлен по договору аренды, достаточно редкие.

2. Заключив договор отчуждателя и приобретателя вещи, продавец земельного участка не принимает на себя обязанности по созданию объекта недвижимости. Следовательно, участники строительства не смогут контролировать соблюдение сроков возведения многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Кроме того, отчуждателя нельзя в судебном порядке заставить совершить действия по созданию будущей вещи. Суд вправе потребовать понуждения продавца к исполнению действий по передаче объекта недвижимости, только в случае если установит, что она находится во владении ответчика и его право собственности на данное спорное имущество зарегистрировано в ЕГРН (ст. 398 ГК РФ).

3. В качестве одного из главных аргументов для закрепления в ГК РФ права приобретения чужой недвижимой вещи называется необходимость предотвращения двойных продаж<sup>1</sup>.

Полагаем, что с названной функцией успешно справляется государственная регистрация договоров долевого участия в строительстве, которая исключает возможность повторного заключения ДДУ в отношении одного и того же объекта и позволяет заинтересованному лицу получить сведения о зарегистрированных ДДУ. Кроме того, согласно позиции Верховного Суда РФ требование о передаче жилого помещения не может быть включено в реестр если им на законном основании владеет иное лицо<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Право ожидания и право приобретения чужой недвижимой вещи как вещные права [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://sci.house/pravo-rossii-grajdanskoe-scibook/pravo-ojidaniya-pravo-priobreteniya-chujoy-31921.html>.

<sup>2</sup> Определение Верховного Суда Рос. Федерации от 25 янв. 2018 г. № 308-ЭС17-14180 (1,2) А53-1318/2017 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://legalacts.ru>.

4. Вызывает сомнение вещный характер данного права. По этому поводу в зарубежном праве существует множество различных позиций. Основной считается позиция признания вещного характера правомочий владельца (*dingliches Anwartschaftsrecht*). Также существует мнение, что данное право владельца имеет характер ограниченной, разделенной собственности (*Eigentumsbeschränkung*), сособственности (*Miteigentum*). Высказывались суждения о признании залога вещи, находящейся во владении (*besitzlosen Pfand*), поскольку сохранение за продавцом права собственности является близким к залoгу вещи залогодателю<sup>1</sup>.

В отечественной цивилистической науке также существуют различные взгляды на вещные права<sup>2</sup>. По мнению В. А. Белова, преимущественное право является обязательственным правом «с вещными довесками». Ученый полагает, что если в самом наименовании указано, что объектом данного права выступает чужая недвижимая вещь, то его содержание означает совершение данного юридического действия — направленного на приобретение права собственности. Однако, учитывая, что возможность выполнения юридических действий не предполагает физическое воздействие на вещь, тем самым объектом рассматриваемого права может быть только право на вещь<sup>3</sup>.

К. И. Скловский и М. И. Смирнова определяют преимущественное право покупки в качестве секундарного правомочия<sup>4</sup>. По мнению Е. А. Суханова,

---

<sup>1</sup> Там же. Об этом также см.: Останина Е. А. Право приобретения чужой вещи: проблемы и перспективы // Вестник Челябинского государственного университета. 2011. № 4 (219). Сер. «Право». Вып. 27. С. 36–40.

<sup>2</sup> См.: Борисова Л. В. О признаках и видах имущественных прав как самостоятельных объектах гражданских правоотношений в сфере реформирования ГК РФ // Юрист. 2017. № 21. С. 47.

<sup>3</sup> Белов В. А. Очерки вещного права. Научно-популярные заметки : учебное пособие для бакалавриата и магистратуры. М. : Юрайт, 2014. 332 с.; Белов В. А. Основы учения о преимущественных правах // Вестник Московского университета. Сер. 11 : Право. 2001. № 6. С. 49–50.

<sup>4</sup> Скловский К. И., Смирнова М. И. Институт преимущественной покупки в российском и зарубежном праве // Хозяйство и право. 2003. № 11. С. 311.

преимущественное право покупки может быть признано вещным правом только в случае, если его объектом является недвижимая вещь<sup>1</sup>.

Как нам представляется, данному праву свойственно большое число обязательственных признаков. И даже если, несмотря на это, признать вещный характер данного права, его закрепление в законе не создаст преимуществ в защите прав участников строительства. Согласно сложившемуся в судебной практике подходу участники соглашений инвестирования имеют возможность на предъявление вещных исков, например, иска о праве собственности на долю в объекте незавершенного строительства.

5. Разработчиками упомянутой Концепции ничего не сказано о возможностях обладателя рассматриваемого права в условиях банкротства продавца. На наш взгляд, с признанием условного продавца банкротом право приобретения чужой недвижимой вещи должно прекратиться. Такова практика по делам в отношении будущей продажи вещи. При этом имеет значение факт выплаты ее стоимости: если полная покупная цена выплачена до признания продавца банкротом, вещь не включается в массу, если после — включается<sup>2</sup>.

Возможность невключения вещи в конкурсную массу имеет и участник строительства путем признания права собственности на жилое помещение.

Таким образом, предложение разработчиков Концепции заменить договор долевого участия вещным правом на приобретение земельного участка, на наш взгляд, создаст дополнительные сложности и не обеспечит тех возможностей защиты гражданских прав, которые им предоставляет договор долевого участия в строительстве, а потому является недопустимым.

Итак, обобщая изложенное в данной части исследования, представляется необходимым сделать следующие основные выводы:

---

<sup>1</sup> Гражданское право : учебник : в 2 т. / под ред. Е. А. Суханова. М. : Волтерс Клувер, 2005. Т. 2. С. 382.

<sup>2</sup> Постановление ФАС Поволжского округа от 11 окт. 2011 г. по делу № А55-9349/2010; определения ВАС РФ от 11 мая 2011 г. № ВАС-5507/11 по делу № А55-11902/2010, от 16 авг. 2012 г. № ВАС-8141/12 по делу № А45-15248/2011 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

1. В соответствии с Законом о банкротстве участник строительства имеет право выбора между денежным требованием и требованием о передаче жилого помещения, машино-места и (или) нежилого помещения. Полученные в процессе исследования результаты подтверждают потребность в предусмотренной законом возможности перехода из одного реестра в другой и внесения в связи с этим дополнений в п. 1 ст.201.4 Закона о банкротстве.

2. Закон о банкротстве не предусматривает включения в реестр требований о передаче жилых помещений требований лиц о передаче нежилых помещений. В работе доказана необходимость отказа от имеющегося в доктрине подхода, допускающего предоставление дополнительных гарантий и распространение действия норм о банкротстве застройщиков в отношении участников строительства, претендующих на получение нежилых помещений (площадь которых более 7 кв. м). Аргументировано, что за счет расширения круга кредиторов, имеющих приоритетные требования к должнику, будут не только ущемлены права иных кредиторов должника-застройщика, но и не обеспечена защита прав этой категории граждан, удовлетворение требований которых возможно только при наличии у застройщика завершеного строительством многоквартирного дома, что является маловероятным при его банкротстве.

3. Инвестиционная сделка, заключаемая участниками строительства и застройщиком, исключает возможность предъявления вещного иска. В этой связи, а также в целях исключения практики по признанию за участниками строительства долей в праве общей собственности на не завершённый строительством объект, необходимо предусмотреть сохранение у участника строительства, не заявлявшего требований в процедурах банкротства застройщика, права залога в случае реализации его предмета, с переводом основного обязательства перед таким дольщиком на нового собственника (залогодателя).

4. Согласно Закону о банкротстве, для признания права собственности на жилую недвижимость необходимо до дня принятия заявления о признании

застройщика банкротом подписание акта о передаче жилого помещения. На практике нередко оформляется акт приема-передачи под отделочные работы, который лишь в немногочисленной судебной практике причисляется к документам о передаче жилого помещения. Принятие в пользу дольщиков таких решений требует внесения соответствующих изменений в п. 8 ст. 201.11 Закона о банкротстве.

5. Правила п. 8 ст. 201.11 Закона о банкротстве не предусматривают ситуации, при которой многоквартирный дом введен в эксплуатацию, но акт приема-передачи участнику строительства жилого помещения подписан после принятия заявления о признании застройщика банкротом. Данный вариант решения проблемы необходимо предусмотреть в Законе о банкротстве, в частности, п. 8 ст. 201.11 необходимо дополнить после слов «и участником строительства до», словами «или после даты» и далее по тексту.

6. Автором сформирован комплекс аргументов в опровержение предложения разработчиков Концепции развития законодательства о вещном праве по замене договора долевого участия в строительстве ограниченным вещным правом приобретения еще не построенного объекта недвижимости через право приобрести земельный участок (право на земельный участок), на котором этот объект будет возводиться (право приобретения чужой недвижимой вещи). Показано, что в условиях банкротства застройщика данное право не обеспечит тех преимуществ и возможностей защиты прав инвесторов, которые им предоставлены по договору долевого участия в строительстве.

### **Глава 3. Правовое регулирование процедур несостоятельности (банкротства) застройщиков**

#### **§ 1. Проведение процедур банкротства застройщиков**

Специальные правила, посвященные порядку рассмотрения дел о банкротстве, содержатся в гл. III и § 7 гл. IX Закона о банкротстве. В связи с последними изменениями, вступившими в силу 1 января 2018 г., процедура банкротства застройщиков претерпела существенные изменения. Судам предоставлено право самостоятельно решать вопрос о введении специальной процедуры. Как отмечалось ранее, в силу п. 3 ст. 201.1 Закона о банкротстве суд определяет статус должника еще до начала рассмотрения обоснованности заявления о признании его несостоятельным, решая вопрос о признаках банкротства застройщика без вызова сторон и заслушивания их возражений.

Нововведением в процедуре банкротства застройщиков является отмена правил о применении процедур наблюдения и финансового оздоровления. Вводится конкурсное производство, и если на данном этапе будет установлено, что платежеспособность должника может быть восстановлена, то в соответствии со ст. 201.15.3 Закона о банкротстве возможен переход к внешнему управлению. Полагаем, что за счет исключения обязательной процедуры будет сокращен срок банкротства застройщика, оптимизированы мероприятия, проводимые арбитражным управляющим и судом по данной категории дел.

Последние изменения предоставили участникам строительства больше возможностей для исполнения обязательств застройщиком. Теперь им гарантировано удовлетворение их требований в делах о банкротстве по объектам, по которым застройщики производили выплаты в компенсационный фонд.

В новой редакции положения § 7 гл. IX «Банкротство застройщика» будут применяться в делах, производство по которым возбуждено после 1 января 2018 г., для банкротных производств, начатых до 2018 г. действует редакция Федерального закона от 25 ноября 2017 г. № 328-ФЗ<sup>1</sup>.

С учетом появления в составе Российской Федерации двух новых субъектов — Республики Крым и города федерального значения Севастополя количество арбитражных судов первой инстанции увеличилось до 83<sup>2</sup>.

Существует три вида подсудности рассмотрения таких дел. По общему правилу в соответствии со ст. 224 АПК РФ, заявление о признании должника-застройщика банкротом подается в арбитражный суд по месту его нахождения. Также участники процедуры банкротства могут ходатайствовать о рассмотрении дела арбитражным судом по месту нахождения объекта строительства или земельного участка или по месту жительства или месту нахождения большинства участников строительства (п. 4 ст. 201.1 Закона о банкротстве). Исходя из сложившейся судебной практики, удовлетворение судами таких ходатайств осуществляется в случаях, если:

- строительная деятельность велась на земельном участке, находящемся в другом регионе;
- у застройщика отсутствует собственность в регионе регистрации и возможные активы находятся в другом регионе;
- объект долевого строительства располагается в регионе, в котором проживают большинство участников строительства<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 25 нояб. 2017 г. № 328-ФЗ : принят Гос. Думой 16 нояб. 2017 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2017. № 48, ст. 7052.

<sup>2</sup> Кузнецов А. П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан – участников строительства. М. : Статут, 2015. С. 14.

<sup>3</sup> См. постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23 янв. 2013 г. № 09АП-1232/2013, 09АП-1237/2013 по делу № А40-143061/10-78-281Б, от 9 окт. 2013 г. № 09АП-30921/2013, 09АП-30923/2013 по делу № А40-115086/12-86-316Б, от 30 нояб. 2013 г. № 09АП-14599/2013 по делу № А40-90485/12-24-108Б [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

Подчеркнем, что суд вправе, но не обязан передавать дело в другой суд в указанных случаях. Информация о передаче дела о банкротстве-застройщика в другой суд включается в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и подлежит опубликованию в газете «Коммерсантъ».

У должника есть право обратиться в суд с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) до введения процедуры банкротства только при наличии обстоятельств, очевидно указывающих на будущую неспособность должника исполнить обязанность по выполнению денежных обязательств и (или) уплате обязательных платежей. Иными словами, это «угрожающее» банкротство должника. Например, как указывает Т. П. Шишмарева, по законодательству ФРГ основанием введения процедуры несостоятельности является угрожающая неплатежеспособность должника, если с заявлением о признании несостоятельным обращается он сам, то есть должнику угрожает неплатежеспособность, если предположительно он в будущем не сможет исполнить наступившие платежи<sup>1</sup>.

На основании п. 6 ст. 201.1 Закона о банкротстве наличие требования о передаче жилого помещения или денежного требования может быть признано арбитражным судом не только в отношении граждан, заключивших договор долевого участия в строительстве, но и в случаях приобретения жилого помещения по договорам:

- купли-продажи, в том числе предварительному договору купли-продажи в объекте строительства;
- договору займа с обязательством передачи жилого помещения в собственность участнику строительства;
- посредством выдачи векселя или заключения договора на внесение денежных средств в ЖСК, а также в складочный капитал простого или командитного товарищества;

---

<sup>1</sup> См. об этом: Шишмарева Т. П. Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и практика его применения : учебное пособие для экзамена по Единой программе подготовки арбитражных управляющих. М. : Статут. 2015. С. 10.

– в результате заключения иных не противоречащих закону сделок.

Арбитражный суд рассматривает обоснованность заявления о признании должника банкротом по правилам ст. 48 Закона о банкротстве, в том числе с учетом особенностей, установленных § 7 гл. IX данного закона.

По результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании должника банкротом арбитражный суд:

- принимает решение о признании требований заявителя обоснованными, о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства;
- выносит определение об отказе в признании должника банкротом и об оставлении такого заявления без рассмотрения;
- принимает решение об отказе в признании должника банкротом и о прекращении производства по делу о банкротстве.

Важно отметить, что если подача заявления в суд была подана по месту нахождения должника, то это может мешать эффективной защите прав всех дольщиков. Естественно, самостоятельно участник дела не в состоянии в полном объеме оценить ситуацию на предмет эффективности защиты всех заинтересованных лиц. Квалифицированную оценку эффективности может провести только суд, а участник строительства имеет полное право ходатайствовать о передаче дела на рассмотрение в другой арбитражный суд или об изменении подсудности. По ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве, арбитражный суд вправе передать дело о банкротстве застройщика на рассмотрение другого арбитражного суда, если такая передача будет способствовать более эффективной защите прав участников строительства (п. 4 ст. 201.1 Закона о банкротстве).

На практике часто возникает необходимость обращаться в суд общей юрисдикции с исками к застройщику о признании сделки недействительной и права собственности на жилое помещение.

Законом определено, что если процедура банкротства уже осуществляется, то заявление о признании сделки недействительной или о

признании права собственности на жилое помещение необходимо подавать в арбитражный суд. В иных случаях надлежащим органом является суд общей юрисдикции. Однако, как следует из судебной практики, с определением подведомственности соответствующих заявлений нередко возникают проблемы. Суды общей юрисдикции возвращают заявление со ссылкой на нарушение подведомственности, устанавливая при этом, что в отношении конкретного застройщика уже введена процедура банкротства.

В таких случаях необходимо:

1) подать заявление в арбитражный суд, который будет обязан рассмотреть заявление, так как отказ в данном случае нарушит конституционное право должника на судебную защиту;

2) обжаловать определение суда о возвращении заявления. Суды в данном случае, как правило, на стороне заявителей, так как отказ в рассмотрении заявления, поданного до введения процедуры банкротства в отношении застройщика, будет признан как неправомерное действие;

Формально лица, имеющие право требования на передачу нежилых помещений, вправе обратиться в суд с таким заявлением, но, как отмечалось ранее, в таких случаях арбитражные суды отказывают в передаче в собственность данных помещений, ссылаясь на то, что в рамках этих дел такие требования могут быть удовлетворены только в отношении жилых помещений<sup>1</sup>.

Следует согласиться с мнением О. Н. Савостьяновой, которая указывает на то, что в случае признания за участником строительства права собственности, его объект исключается из конкурсной массы должника. Поэтому для участника строительства случай фактической достройки дома, наиболее выгоден.

Важно подчеркнуть, что на основании определения арбитражного суда о признании права собственности на объект строительства, данное право

---

<sup>1</sup> См.: Чукреев А. А. Погашение требований участников строительства: критический анализ основных положений законодательства о банкротстве застройщиков // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 12. С. 6.

подлежит государственной регистрации за его участником. На основании же определения о передаче жилого помещения данного права у участника строительства не возникает<sup>1</sup>.

Исходя из последних нововведений, единственная стадия процедуры банкротства строительных организаций — это конкурсное производство.

Полагаем, что для всестороннего исследования проблем проведения процедуры банкротства застройщиков целесообразно рассмотреть правовую природу конкурсного производства. Известный цивилист Г. Ф. Шершеневич делил конкурсное право на две части. Первая — это конкурсное право материальное, или конкурсное право в узком значении слова, вторая — конкурсное право формальное, или конкурсный процесс<sup>2</sup>.

М. И. Кулагин, писал, что в Швейцарии и Германии несостоятельность относится к процессуальному, то есть публичному праву, во Франции она считается разделом частного права<sup>3</sup>.

Некоторые авторы объединяют эти две составляющие правовой природы банкротства, полагая, что данные отношения регулируются правовыми нормами материального и процессуального права и тем самым образуют специфическое конкурсное право<sup>4</sup>.

В представлении В. С. Белых, А. А. Дубинчина, М. Л. Скуратовского несостоятельность является комплексным институтом в системе российского права, который сочетал нормы различных отраслей права<sup>5</sup>.

С точки зрения В. В. Яркова, банкротство следует рассматривать как комплексный институт, включающий в себя не только нормы материального, но и процессуального, публичного и частного права<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> См.: Савостьянова О. Н. Застройщик в процессе банкротства: Какие требования вправе заявить в Арбитражный суд участник долевого строительства? [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

<sup>2</sup> См.: Шершеневич Г. Ф. Курс торгового права... Т. 4. С. 164–165.

<sup>3</sup> Кулагин М. И. Избранные труды... С. 188.

<sup>4</sup> См., например: Гражданское и торговое право капиталистических государств / под ред. Е. А. Васильева. 3-е изд., перераб. и доп. М. : Международные отношения, 1993. С. 441.

<sup>5</sup> См.: Белых В. С., Дубинчин А. А., Скуратовский М. Л. Правовые основы несостоятельности (банкротства). М. : Норма, Инфра-М, 2001. С. 22.

По мнению В. Ф. Попондопуло понятие конкурсного права нельзя отождествлять с понятием несостоятельности (банкротства)<sup>2</sup>.

На наш взгляд, наиболее верной следует признать точку зрения М. В. Телюкиной, согласно которой разграничение частных и публичных норм банкротного права — неблагодарная работа. Конкурсные отношения являются по своей сути частно-публичными. Данные элементы в них достаточно сильно взаимосвязаны<sup>3</sup>.

Итак, можно заключить, что конкурсное производство — это система мероприятий, которые проводятся под контролем суда; их цель - ликвидация должника: удовлетворение требований кредиторов и исключение должника организации из реестра.

Конкурсное производство начинается с вынесения судом решения о признании должника банкротом, что означает невозможность воссоздания его финансового состояния.

В соответствии с Законом о банкротстве конкурсное производство открывается сроком на один год. Этот срок может быть продлен судом по ходатайству участников на шесть месяцев. Решение арбитражного суда о признании должника банкротом и начале конкурсного производства, является основанием для наступления следующих последствий для должника:

- 1) наступление срока для выполнения денежных обязательств;
- 2) прекращение начисления финансовых санкций по видам задолженности<sup>4</sup>.

В процессе конкурсного производства определяется конкурсная масса, состоящая из всего имущество должника, которое не только окажется у него на дату открытия производства, но и будет выявлено в ходе производства. В эту

---

<sup>1</sup> См.: Ярков В. В. Правовая природа и источники конкурсного производства // Арбитражный и гражданский процесс. 2002. № 11. С. 68.

<sup>2</sup> Попондопуло В. Ф. Системы общественных отношений и их правовые формы (к вопросу о системе права) // Правоведение. 2002. № 4. С. 92.

<sup>3</sup> Телюкина М. В. Основы конкурсного права. М. : Волтерс Клувер, 2004. С. 66.

<sup>4</sup> См.: Лебедева С. Р. Защита дольщиков: необходимость совершенствования механизмов // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 12. С. 65–68.

массу не включаются имущественные права, изъятое из оборота имущество, а также имущество, связанное с личностью должника, в том числе права, основанные на полученной лицензии. Заложенное имущество подлежит обязательной оценке и учитывается отдельно.

В итоге требования кредиторов погашаются за счет окончательно сформированной конкурсной массы. Но важно отметить, что требования погашаются за счет денежных средств, вырученных от продажи имущества на торгах, а не самим имуществом. Деньги, вырученные от продажи, поступают на единый расчетный счет должника, а остальные счета принудительно закрываются. Требования кредиторов удовлетворяются по строгой очереди, согласно реестру требований кредиторов.

Для того чтобы кредитору предъявить свои требования к должнику, нужно: подать письменное заявление с требованиями с обязательным приложением необходимых документов к заявлению (договор долевого участия, решение суда, доказательства оплаты и пр.); направить копию заявления и всех документов арбитражному управляющему, должнику, другим заинтересованным лицам и подтвердить отправку в суде; подать заявление в арбитражный суд в течение предусмотренного срока.

Как отмечалось ранее, в случае если в ходе конкурсного производства появились достаточные основания полагать, что платежеспособность должника может быть восстановлена, то возможен переход к внешнему управлению (см. ст. 201.15.3 Закона о банкротстве)<sup>1</sup>.

Внешнее управление относится к одной из реабилитационных процедур банкротства, которая предполагает передачу функций управления должником внешнему управляющему. Вводится она на основании решения собрания кредиторов на период не более 18 месяцев, продление допустимо не более 6 месяцев. Обязательным условием введения данной процедуры при банкротстве

---

<sup>1</sup> См. об этом: Карелина С. А. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства) : учебно-практическое пособие. М. : Волтерс Клувер, 2012. С. 14.

застройщика является установление реальной возможности восстановить его платежеспособность посредством выполнения плана внешнего управления.

Отметим, что в период внешнего управления, полномочия органов управления должника прекращаются. Их функции осуществляет внешний управляющий, который в целях восстановления имущества застройщика вправе обратиться в арбитражный суд с требованием о признании сделок, совершенных в предбанкротный период недействительными<sup>1</sup>.

Внешним управляющим по итогам собственной деятельности представляется отчет на рассмотрение собрания кредиторов. По итогам рассмотрения этого отчета собрание кредиторов правомочно принять одно из следующих решений:

- направить обращение в арбитражный суд с ходатайством о прекращении внешнего управления в связи с восстановлением платежеспособности должника;

- направить обращение в арбитражный суд с ходатайством о прекращении судебного производства по делу в связи удовлетворением всех требований кредиторов согласно реестру требований различных кредиторов;

- направить обращение в арбитражный суд с ходатайством о признании должника несостоятельным или заключении мирового соглашения.

Процедура банкротства застройщика для граждан, вступивших в правоотношения с застройщиком, дает прежде всего возможность изменить ситуацию и сдвинуть ее с мертвой точки, то есть разрешить вопросы вложения денежных средств граждан в строительство жилья с одним из нижеприведенных результатов:

- передачей прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства ЖСК или иному специализированному потребительскому кооперативу;

- получением выплаты, произведенной банком, выдавшим поручительство

---

<sup>1</sup> См.: Карелина С.А. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства): Учебно-практическое пособие. М.: Волтерс Клувер, 2012. с. 14.

за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;

– получением страховой выплаты, произведенной страховщиком, застраховавшим гражданскую ответственность застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;

– погашением требований участников строительства путем передачи им в собственность жилых помещений (если дом будет в процессе производства по делу о банкротстве все-таки достроен и будет получено разрешение на ввод дома в эксплуатацию);

– передачей имущества застройщика на возмездной основе (а также имущественных прав) и обязательств иному застройщику (приобретателю), который в порядке перевода долга исполняет за застройщика полученные от него обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений. Это идеальные формы решения вопроса вложения граждан в строительство дома в начале процедуры банкротства застройщика.

Итак, можно резюмировать, что Закон о банкротстве призван повысить защиту прав и законных интересов инвесторов, упорядочивать в целом права и обязанности, возникающие в связи с несостоятельностью застройщиков. Но, тем не менее, важно отметить, что он не предусматривает процедур наблюдения и финансового оздоровления в деле о банкротстве должника-застройщика. Так, в качестве меры по восстановлению платежеспособности такого должника может использоваться перемена лица, то есть «замена застройщика»<sup>1</sup>.

Также ввиду вступивших в силу изменений, связанных с процедурой банкротства строительных организаций, остается только наблюдать на практике, насколько новеллы снизят загруженность судов по делам, связанным с банкротством застройщиков, признанием права собственности на

---

<sup>1</sup> Подробно об этом см.: Кратенко М. Замена застройщика как способ защиты дольщика // ЭЖ-Юрист. 2010. № 49. С. 12–13.

построенные жилые помещения, насколько вырастет доверие граждан институту долевого строительства, насколько будут эффективны меры по устранению лишних процедур банкротства и как все это в совокупности будет способствовать росту современной рыночной экономики.

Но хочется отметить положительную динамику развития и всесторонней защиты института банкротства застройщика, что в целом говорит о современном развитии общества.

В качестве основного вывода к данному параграфу подчеркнем, что в связи с последними изменениями, вступившими в силу 1 января 2018 г., процедура банкротства застройщиков претерпела существенные изменения. Нововведением в этой процедуре является отмена правил о применении процедур наблюдения и финансового оздоровления. Вводится конкурсное производство, и если на данном этапе будет установлено, что платежеспособность должника может быть восстановлена, то в соответствии со ст. 201.15.3 Закона о банкротстве возможен переход к внешнему управлению. Полагаем, что за счет исключения обязательной процедуры будет сокращен срок банкротства застройщика, оптимизированы мероприятия, проводимые арбитражным управляющим и судом по данной категории дел.

## **§ 2. Признание недействительными сделок при несостоятельности (банкротстве) застройщиков**

Очевидно, что проведение процедуры банкротства застройщика не имело бы значения, если бы в законе отсутствовала возможность признания недействительными сделок, направленных на вывод особо ценного имущества должника. К сожалению, на практике, многие застройщики заблаговременно готовятся к предстоящему банкротству, используя различные способы выведения активов в целях противодействия обращению взыскания на них в рамках дела о банкротстве. Как показал проведенный анализ, недобросовестными застройщиками в преддверии и во время процедур

банкротства используются следующие способы вывода активов должника для соблюдения собственных финансовых интересов в ущерб интересам кредиторов:

- отчуждение имущества в пользу заинтересованных (аффилированных) лиц на условиях, не соответствующих рыночным (как правило, по заниженным ценам);

- передача наиболее ликвидного имущества в залог третьим лицам в качестве обеспечения существующего (или фиктивного) денежного обязательства с последующим обращением взыскания на предмет залога во внесудебном порядке (либо отчуждения предмета залога в качестве отступного);

- закрепление в установленном законом порядке права собственности на имущество должника за третьими лицами, в том числе признание или фальсификация несуществующего права собственности на имущество должника;

- принятие должником на себя экономически необоснованных обязательств, в том числе посредством применения вексельных схем поручительств для последующего приобретения фиктивным кредитором контроля за ходом процедуры банкротства;

- выход из состава участников компании-должника с одновременным выводом его активов посредством получения действительной стоимости своей доли;

- осуществление крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, без одобрения компетентных органов организации;

- сокрытие, фальсификация или уничтожение правоустанавливающих, бухгалтерских и иных учетных документов, отражающих финансово-экономическую деятельность организации<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Способы неправомерного вывода активов (имущества) должника в преддверии банкротства и действия арбитражного управляющего, необходимые для защиты прав и

В юридической литературе вопрос о содержании понятия «сделка» применительно к Закону о банкротстве до настоящего времени остается дискуссионным. Ученые-цивилисты так и не пришли к единому мнению о том, является ли исполнение обязательства сделкой или юридическим поступком. М. И. Брагинский, например, полагает, что исполнение следует считать юридическим поступком, а не сделкой. Правовые последствия поступка наступают независимо от цели их достижения, то есть «независимо от субъективного момента»<sup>1</sup>. Данную точку зрения разделяет и А. С. Гутникова<sup>2</sup>.

Исполнение обязательства Е. А. Суханов рассматривает как волевое и правомерное поведение должника (одностороннюю сделку), направленное на прекращение имеющегося долга<sup>3</sup>. К единообразию по данному вопросу цивилисты не пришли. Согласно сложившейся судебной практике исполнение по договору не является самостоятельной сделкой<sup>4</sup>.

С принятием Федерального закона от 28 апреля 2009 г. № 73-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>5</sup> Закон о банкротстве дополнился новой главой «Оспаривание сделок должника». Так, в соответствии с п. 3 ст. 61.1 Закона о банкротстве исполнение обязательства не признается сделкой, но в то же время позволяет оспорить данные действия в суде.

---

законных интересов кредиторов [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://docplayer.ru/29346220-Sposoby-nepravomernogo-vyvoda-aktivov-imushchestva-dolzhnika-v-preddverii-bankrotstva-i-deystviya-arbitrazhnogo-upravlyayushchego.html>.

<sup>1</sup> Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Книга пятая. Т. 2: Договоры о банковском вкладе, банковском счете; банковские расчеты. Конкурс, договоры об играх и пари. М.: Статут, 2006. С. 49.

<sup>2</sup> См.: Гутникова А. С. Оспаривание сделок в ходе конкурсного производства // Законодательство. 2003. № 7. С. 45.

<sup>3</sup> Российское гражданское право : учебник : в 2 т. Т. II: Обязательственное право / отв. ред. Е. А. Суханов. М.: Статут, 2010. С. 17.

<sup>4</sup> См., например, решение Арбитражного суда Пермского края от 23 дек. 2008 г. по делу № А50-14103/2008-Г-22, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26 июля 2010 г. № 17АП-6585/2010-ГК по делу № А50-2802/2010.

<sup>5</sup> Собр. законодательства Рос. Федерации. 2009. № 18 (ч. 1), ст. 2153.

Вопрос о возможности оспаривания иных действий, возникающих из правоотношений, помимо гражданских, исследовался в юридической литературе еще до принятия данных изменений. Например, В. А. Химичев писал, что в Законе о банкротстве понятие сделки рассматривается в широком смысле, включая в это понятие не только гражданско-правовые отношения, но и действия, возникающие из налоговых, трудовых и иных правоотношений<sup>1</sup>.

По мнению А. А. Хачатурова, законодательное регулирование норм несостоятельности (банкротства) включает в себя весь комплекс юридических правоотношений. Она, также не отождествляла понятие сделки, содержащееся в Законе о банкротстве, с понятием, закрепленным в ГК РФ<sup>2</sup>.

Г. П. Царик высказывал мнение, что расширенное толкование будет способствовать неверному применению арбитражными судами правовых норм<sup>3</sup>.

В соответствии с п. 1 ст. 166 ГК РФ недействительные сделки классифицируются на оспоримые и ничтожные.

Недействительность оспоримых сделок признается в судебном порядке, а ничтожные сделки являются недействительными с самого момента их совершения и не требуют подтверждения такой недействительности через обращение в суд.

Однако в случае заключения ничтожной сделки стороны не всегда готовы по доброй воле применить на практике последствия недействительности таких сделок, тогда при разрешении такого спора участвует суд. Также ничтожность

---

<sup>1</sup> См.: Химичев В. А. Защита прав кредиторов при банкротстве. М. : Волтерс Клувер, 2005. С. 93.

<sup>2</sup> См.: Хачатуров А. А. Право конкурсных кредиторов на опровержение сделок // Юрист. 2008. № 3. С. 53.

<sup>3</sup> См.: Царик Г. П. Специальные основания для оспаривания сделок должника в процедурах банкротства. Нужны ли они? // Предпринимательское право. 2008. № 2. С. 11.

сделки может быть на первый взгляд не видна, и у сторон возникают разногласия о ее квалификации как ничтожной или оспоримой<sup>1</sup>.

Вопрос о недействительности оспоримой сделки, решает суд. Подавать такой иск могут стороны сделки, а также другие лица, перечисленные в законе.

Закон о банкротстве допускает предъявление требований о признании оспоримой сделки недействительной, а также о признании недействительной ничтожной сделки, заключенной должником.

Несомненно, в рамках договорных обязательств банкротов-застройщиков самым эффективным методом защиты нарушенных прав является именно оспаривание сделок. Сторона, чьи права нарушены и когда существующие договорные отношения повлекли или могут повлечь негативные последствия, вынуждена обращаться в суд.

Иск о признании сделки ничтожной, в том числе по спорам, связанным с заключением сделок застройщиками, правомочны направлять стороны спорной сделки или иные лица, чьи права и интересы нарушены, например, нельзя удовлетворить иным путем, кроме как признанием сделки недействительной<sup>2</sup>. Важный момент, которому стоит уделить внимание, заключается в том, что при оспаривании в рамках гл. 9 ГК РФ в сохранении уже существующих договорных отношений отсутствует интерес только у одной стороны сделки.

Нормы Закона о банкротстве отличаются от норм Гражданского кодекса РФ, в них закреплены другие условия для признания сделок недействительными. Заключаются они в том, что интерес в сохранении договорных отношений отсутствует у кредиторов, а не у самой стороны по

---

<sup>1</sup> Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 1 июня 2017 г. № Ф04-1169/2017 по делу № А67-8399/2015 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

<sup>2</sup> См. пункт 78 постановления Пленума Верховного Суда Рос. Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Рос. газ. 2015. 30 июня.

сделке. Не так давно появилось понятие «оспаривание подозрительных сделок должника», и в настоящее время оно все чаще встречается в рамках арбитражного процесса<sup>1</sup>.

Источниками правового регулирования института оспаривания недействительности сделок при банкротстве являются: Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», разъяснения Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ, содержащиеся в постановлении от 23 декабря 2010 г. № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп.)<sup>2</sup> (далее — Постановление Пленума ВАС № 63/2010).

Важно отметить, что при банкротстве застройщика у должника особый правовой статус, и оспаривание сделок в рамках процедуры банкротства происходит по общим основаниям, предписанными ГК РФ, и по особым основаниям, закрепленным в Законе о несостоятельности.

Общими основаниями при оспаривании сделок при банкротстве застройщика в ГК РФ указаны: наличие противоречий с нравственностью и правопорядком; наличие изъяна в субъектах (недееспособность или малолетство физического лица; выход за пределы полномочий представителей юридических лиц); нарушение закона; наличие противоречий с действительной волей сторон и др. Но на практике выходит, что перечень оснований недействительности не ограничивается тем, что указано в Кодексе. Недавно,

---

<sup>1</sup> Подробно см.: Сорокин А. Признание «подозрительных» сделок должника недействительными [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://отрасли-права.рф/article/23119>.

<sup>2</sup> Вестник ВАС РФ. 2011. № 3.

например, поводом для обжалования сделок стало считаться злоупотребление правом<sup>1</sup>.

Однако в общих правилах об оспаривании сделок должника в делах о банкротстве есть и исключения. Так, в случае, когда размер обязательств по сделке не более 1 % цены активов должника, то по правилам ст.ст. 61.2 и 61.3 Закона о банкротстве не могут быть оспорены сделки по критерию обычной хозяйственной деятельности должника. Бремя доказывания по таким сделкам распределяется следующим образом: превышение на 1 % - лицо, оспаривающее сделку, критерий обычной хозяйственной деятельности – контрагент по сделке.

Другим исключением из общих правил можно считать то, что заключенные на организованных торгах сделки, также не могут быть оспорены по правилам указанных правовых норм закона о банкротстве. Они оспариваются в порядке общей процедуры гражданского судопроизводства.

Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

Сделки должника, совершенные в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов по договорам застройщиков, по которым должник получил равноценное встречное исполнение обязательств, направленные на исполнение обязательств, непосредственно после заключения договора могут быть оспорены только на основании положений Закона о банкротстве. Но это не значит, что их нельзя оспаривать по общим правилам гражданского судопроизводства.

Также не могут быть оспорены стандартные сделки, связанные с исполнением денежных обязательств по кредитному договору. В них не должно признаваться основанием для оспаривания сделок ухудшение денежного положения должника.

---

<sup>1</sup> Обзор судебной практики, утв. постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 4 марта 2015 г. № 1 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.sudact.ru](http://www.sudact.ru).

Но важно обратить внимание, что если стоимость имущества, приобретенного должником в результате оспариваемой сделки, превышает стоимость того, что может быть возвращено в конкурсную массу в результате оспаривания сделки, или если все исполненное приобретатель вернул в конкурсную массу, суд вправе отказать в удовлетворении иска о признании сделки недействительной<sup>1</sup>.

При определении вреда имущественным правам кредиторов следует иметь в виду, что в силу ст. 2 Закона о банкротстве данный вред определяется как уменьшение стоимости или размера имущества должника и (или) увеличение размера имущественных требований к должнику, а также иные последствия совершенных должником сделок или юридически значимых действий, приведшие или могущие привести к полной или частичной утрате возможности кредиторов получить удовлетворение своих требований по обязательствам должника за счет его имущества.

В пункте 6 Постановления Пленума ВАС № 63/2010 указано, что в силу п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве цель причинения вреда имущественным правам кредиторов предполагается, если налицо одновременно два условия: 1) на момент совершения сделки должник отвечал признаку неплатежеспособности или недостаточности имущества; 2) имеется хотя бы одно из других обстоятельств, предусмотренных абз. 2–5 п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве.

Основной целью защиты субъективных прав и охраняемых законом интересов должника и кредиторов, указанных в Законе о банкротстве, является

---

<sup>1</sup> См. об этом: Попондопуло В. Ф. Банкротство. Правовое регулирование : научно-практическое пособие. 2-е изд., перераб. и доп. М. : Проспект, 2016. С. 45.

сохранение конкурсной массы для пропорционального и соразмерного удовлетворения требований кредиторов<sup>1</sup>.

Одним из действенных механизмов возврата и сохранения имущества должника в конкурсную массу является как раз институт оспаривания сделок должника. Под сделками должника понимают также действия третьих лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских правовых отношений, а не только юридические действия самого должника.

Сделки, которые совершил должник не только в процессе банкротства застройщика, но и в рамках своей предыдущей деятельности, по заявлению арбитражного управляющего могут быть признаны недействительными (в отдельных случаях по заявлению кредиторов). Законодатель предусмотрел эту возможность потому, что основной целью правового института банкротства является удовлетворение требований кредиторов в максимальном объеме, а она может быть достигнута только с использованием всех материально-правовых и процессуальных средств, которые позволяют обеспечить пополнение и сохранность имущества должника для последующих расчетов с кредиторами<sup>2</sup>.

В связи с этим хотелось бы остановиться на некоторых новеллах, принятых не так давно. Так, в частности с 1 января 2018 г. вступил в силу Регламент совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающий объем информации, необходимой нотариусу для совершения нотариальных действий, и способ ее фиксирования<sup>3</sup> (далее — Регламент). Этот документ

---

<sup>1</sup> См.: Тигранян А. Р. Оспаривание сделок по исполнению третьим лицом обязательств несостоятельного заемщика [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

<sup>2</sup> См. об этом: Дорохина Е. Г. Обзор судебной практики «Сделки, совершаемые должником или арбитражным управляющим в период проведения процедур банкротства. Недействительность сделок должника // Арбитражное правосудие в России. 2007. № 5 : эл. версия. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

<sup>3</sup> Об утверждении Регламента совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающего объем информации, необходимой нотариусу для совершения

изменил привычное и закрепленное десятилетиями нотариальное делопроизводство.

Теперь при удостоверении любых сделок, соглашений и договоров у нотариуса, он обязательно направляет через сеть «Интернет» запрос на получение информации, подтверждающей наличие (отсутствие) судебного акта об ограничении (лишении) дееспособности сторон, участвующих в сделке. Также новый порядок фиксирования информации в Единой информационной системе нотариата обязывает нотариуса запрашивать информацию о наличии или отсутствии производства по делу о банкротстве в отношении заявителя (п. 24 Регламента). Данное нововведение исключает заключение сделок в нотариальной форме с гражданами (юридическими лицами), признанными судом банкротами. Но, к сожалению, не все сделки подлежат обязательному нотариальному удостоверению.

Данная новелла идет вразрез со сложившейся судебной практикой. Например, в соответствии с п. 4 ст. 21 Федерального закона от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»<sup>1</sup> (далее — Закон об ООО) договор, связанный с отчуждением долей в уставном капитале подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Коллизия состоит в том, что нормы Закона о банкротстве не содержат запретов на совершение сделок по отчуждению принадлежащих им долей в уставном капитале участниками общества-должника.

Так, в арбитражный суд обратился конкурсный управляющий должника, с заявлением признать недействительным договор купли-продажи доли ООО,

---

нотариальных действий, и способ ее фиксирования (вместе с Регламентом совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающий объем информации, необходимой нотариусу для совершения нотариальных действий, и способ ее фиксирования, утв. решением Правления ФНП от 28 авг. 2017 г. № 10/17, приказом Минюста России от 30 авг. 2017 г. № 156) : приказ Минюста России от 30 авг. 2017 г. № 156 // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 07.09.2017.

<sup>1</sup> Собр. законодательства Рос. Федерации. 1998. № 7, ст. 785.

мотивируя свой иск тем, что сделка была заключена при внешнем управлении между единственным участником ООО и третьим лицом. Изначально суд первой инстанции заявленные требования удовлетворил, ссылаясь на то, что при заключении договора участником не соблюдено право преимущественной покупки. Кроме того, им нарушена норма ст. 94 Закона о банкротстве, где говорится, что в связи с изменением состава участников, не может быть решен вопрос о продаже доли, а также внесении изменений в устав общества.

Президиум ВАС РФ своим постановлением от 19 декабря 2006 г. № 11723/06<sup>1</sup> отменил решение ВАС от 6 июня 2006 г. по делу № 1222/06, признав его ошибочным. В обоснование Президиум указал следующее. Поскольку в Уставе общества не содержится запрета участникам на продажу своей доли или части доли третьим лицам, не предусмотрено право преимущественной покупки доли обществом, поэтому в силу п.п. 2 и 4 ст. 21 Закона об ООО единственный участник общества вправе продать свою долю без предварительного извещения общества. Норму ст. 94 Закона о банкротстве, устанавливающую полномочия органов управления должника на стадии внешнего управления (на которую ссылался суд первой инстанции), в данном случае применить нельзя, так как участник заключал договор купли-продажи доли от своего имени, а потому законно распорядился правом на отчуждение своей доли в уставном капитале Общества.

При рассмотрении в порядке надзора другого дела (постановление от 16 мая 2006 г. № 15578/05<sup>2</sup>) Президиум ВАС РФ признал правильность вывода суда кассационной инстанции: для реализации имущества должника в виде доли в уставном капитале иного хозяйственного общества не требуется специального решения суда об обращении взыскания на эту долю. Данный

---

<sup>1</sup> Об отмене решения ВАС РФ от 09.06.2006 № 4364/06 и о прекращении производства по делу об оспаривании положений абзаца тринадцатого письма ФНС РФ от 13.01.2006 № ММ-6-03/18@ : постановление Президиума ВАС РФ от 19 дек. 2006 г. № 11723/06 // Вестник ВАС РФ. 2007. № 3.

<sup>2</sup> [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.sudbiblioteka.ru](http://www.sudbiblioteka.ru).

вывод сделан судом в рамках ограничительного толкования нормы п. 1 ст. 25 Закона об ООО, закрепляющей, что обращение по требованиям кредиторов взыскания на долю в уставном капитале иного хозяйственного общества по долгам участника общества допускается только на основании решения суда.

Указанная норма не применима в отрыве от норм Закона о банкротстве, регулирующих в ходе конкурсного производства застройщиков порядок реализации имущества должника и не требующих отдельного решения суда, поскольку последние носят специальный характер.

Иными словами, формируя конкурсную массу, управляющий вправе продать принадлежащую должнику долю в уставном капитале иного хозяйственного общества (уступить долю) вне зависимости от порядка, предписанного п. 1 ст. 25 Закона об ООО.

Вместе с тем Закон о банкротстве не исключает применения норм Закона об ООО о защите прав участников общества при отчуждении доли в той мере, в которой эти нормы не противоречат законодательству о банкротстве. Например, соблюдение требования о преимущественном праве покупки доли иными участниками, если такое право закреплено уставом общества, не приводит к невозможности реализации имущества должника в процессе банкротства, но обеспечивает интерес других участников общества в сохранении состава его участников.

Как следует из постановления ФАС Восточно-Сибирского от 18 января 2006 г. по делу № А33-7874/2005-Ф02-6390/05-С2, признавая ничтожной сделку по передаче заложенного имущества залогодержателю, совершенную в нарушение ст.ст. 308, 334 и п. 3 ст. 349 ГК РФ, суд округа не согласен с выводами суда первой инстанции о том, что все сделки, о признании недействительными которых заявляет конкурсный управляющий в

соответствии с предоставляемыми ему Законом о банкротстве полномочиями, следует рассматривать в качестве оспоримых<sup>1</sup>.

Закон о банкротстве указывает два основания для признания сделок недействительными, которые были совершены в преддверии банкротства и по которым сделка может быть оспорена в процедурах конкурсного и внешнего производства — сделки с предпочтением и подозрительные сделки<sup>2</sup>.

К подозрительным сделкам отнесены сделки, имеющие целью причинение вреда правам кредиторов, и сделки, совершенные с встречным неравноценным исполнением обязательств.

Подозрительными принято считать сделки, при которых имущество должника реализуется по заниженной цене. Это тем снижает конкурсную массу требований кредиторов. Такие сделки могут быть признаны недействительными, в случае их совершения в период 1 года до или после принятия заявления о признании должника банкротом. К категории подозрительных относятся сделки, наносящие вред имущественным правам кредиторов, о котором известно второй стороне сделки. Для того чтобы наступили последствия недействительности данных сделок, необходимо соблюсти специальные условия. Так, для первых нужно, чтобы контрагент был осведомлен об указанной цели и должны возникнуть последствия в виде причиненного вреда имущественным правам кредиторов, а вот для вторых необходимы: цель причинения должником вреда имущественным интересам кредиторов; важным условием является срок «подозрительности» и наличие только указанного неравноценного встречного исполнения обязательств.

---

<sup>1</sup> [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru); О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» : постановление Пленума ВАС Рос. Федерации от 15 дек. 2004 г. № 29 // Вестник ВАС РФ. 2005. № 3.

<sup>2</sup> См.: Кондратьева К. С. Порядок признания недействительными подозрительных сделок должника в процедурах банкротства // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2012. Вып. 4.

Сделка, совершенная должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, может быть признана арбитражным судом недействительной, если она была совершена в течение трех лет до принятия заявления о признании должника банкротом или после принятия указанного заявления и в результате ее совершения был причинен вред имущественным правам кредиторов и если другая сторона сделки знала об указанной цели должника к моменту совершения сделки (подозрительная сделка). Поэтому для признания сделки недействительной суду необходимо устанавливать объективные и субъективные обстоятельства.

Объективные: 1) срок сделки — в период трех лет до принятия заявления о признании должника банкротом или после принятия указанного заявления; 2) вред должен быть причинен имущественным правам кредиторов в результате совершения сделки.

Субъективные: 1) должником сделка должна быть совершена исключительно с целью причинить вред кредиторам; 2) противоположная сторона в сделке знала о данной цели должника.

Предпочтение в сделке (преимущественное удовлетворение) традиционно рассматривается как разновидность общего основания при оспаривании сделок при банкротстве (причинение вреда имущественным правам кредиторов), так как в предпочтении уменьшается будущая конкурсная масса и, соответственно, другие кредиторы той же очереди получают меньше<sup>1</sup>.

Виды сделок с предпочтением:

---

<sup>1</sup> См.: Несостоятельность (банкротство) : научно-практический комментарий новелл законодательства и практики его применения / В. В. Витрянский, В. В. Бациев, А. В. Егоров и др.; под ред. В. В. Витрянского. М. : Статут, 2010. С. 67; Савин Д. Г. Оспаривание сделок с предпочтением в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) юридического лица [Электронный ресурс] // Аналитический портал «Отрасли права» (<http://отрасли-права.рф/article/26812>).

а) сделка направлена на обеспечение исполнения обязательства должника или третьего лица перед отдельным кредитором, возникшего до совершения оспариваемой сделки;

б) сделка может привести или уже привела к изменению очередности удовлетворения требований кредитора по обязательствам, возникшим до совершения оспариваемой сделки. Например, по ранее возникшему требованию предоставления залога, ввиду того, что залоговые требования обладают приоритетом (п. 4 ст. 134 и ст. 138 Закона о банкротстве);

в) сделка привела или может привести к удовлетворению требований, срок исполнения которых к моменту совершения сделки не наступил, одних кредиторов при наличии не исполненных в установленный срок обязательств перед другими кредиторами. И это, безусловно, вызывает серьезные подозрения — платеж должника, не имеющего средств расплатиться по просроченным обязательствам кредитору по платежу, срок которого еще не наступил;

г) сделка привела к тому, что отдельному кредитору оказано или может быть оказано большее предпочтение в отношении удовлетворения требований, существовавших до совершения оспариваемой сделки, чем было бы оказано в случае расчетов с кредиторами в порядке очередности в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве). Это, прежде всего, платеж или иное исполнение обязательства, зачет, отступное и пр.

Мы согласны с точкой зрения О. Р. Зайцева о том, что предпочтение является частным случаем вреда кредиторам и что бремя доказывания предпочтения лежит на оспаривающем сделку лице<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Зайцев О. А. Единство и борьба интересов залоговых и иных кредиторов в деле о банкротстве // Юридическая наука. 2011. № 4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/edinstvo-i-borba-interesov-zalogovyh-i-inyh-kreditorov-v-dele-o-bankrotstve> (дата обращения: 03.02.2019).

Важное значение в применении рассматриваемых сделок имеет критерий добросовестности. В цивилистической доктрине до настоящего времени ведутся дискуссии о его содержании и критериях оценки при совершении сделок. По сути, требование добросовестности является общим началом поведения участников гражданского оборота. Например, по мнению А. А. Чукреева, при осуществлении своих прав добросовестность предписывает проявлять должную заботливость о правах и законных интересах иных участников гражданского оборота<sup>1</sup>.

С точки зрения Т. В. Дроздовой, важной функцией добросовестности является то, что она выступает в качестве критерия оценки поведения участников гражданско-правовых сделок, а также в качестве одного из необходимых источников для уяснения содержания гражданских правоотношений<sup>2</sup>.

По мнению М. В. Аверьяновой, требование добросовестности предполагает отсутствие при совершении действий умысла или неосторожности<sup>3</sup>.

Аналогичное понимание предлагает В. И. Емельянов, по мнению которого, добросовестность лица возможна только в случае, если его действия

---

<sup>1</sup> Чукреев А. А. Субъективные условия применения санкций гражданского законодательства о предпринимательской деятельности : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.0003. Тюмень, 2003 С. 2.

<sup>2</sup> См.: Дроздова Т. В. Добросовестность в российском гражданском праве : дис. ... канд. юрид. наук 12.00.03. Иркутск, 2004. С. 107. Также см.: Харитонова Ю. С. Добросовестность как принцип управления в частном праве // Гражданское право. 2010. № 3. С. 7–10; Борисова Л. В. Добросовестность как регулятор поведения участников гражданских правоотношений // Актуальные вопросы развития юридической науки и практики в современных условиях : материалы Международной научно-практической конференции (г. Уфа, 8 октября 2009 г.). Уфа : РИО БашГУ, 2009. Ч. 1. С. 67–71.

<sup>3</sup> Аверьянова М. В. Защита добросовестного приобретателя имущества в российском гражданском праве : дис. ... канд. юрид. наук 12.00.03. М., 2001. С. 33.

не имеют умысла на причинение вреда другому лицу и не допускают самонадеянности к его причинению<sup>1</sup>.

О том, что добросовестность направлена на достижение равновесия между субъектами отношений, отмечают Д. Л. Кондратюк<sup>2</sup> и Л. В. Борисова<sup>3</sup>. С. А. Краснова обосновывает вывод о том, что добросовестность позволяет участник гражданских отношений осуществлять свои права и исполнять обязанности беспрепятственно, тогда как недобросовестность влечет применение к правонарушителю мер ответственности<sup>4</sup>.

Обращаясь к положениям Закона о банкротстве, можно выделить два основных критерия добросовестности: критерий (не) осведомленности второй стороны сделки о неблагоприятном финансовом положении должника (п. 3 ст. 61.3 Закона о банкротстве) и отнесение сделки к обычным хозяйственным сделкам должника (п. 4 ст. 61.4 Закона о банкротстве).

К сожалению, в законодательстве и судебной практике четко не определено какие именно обстоятельства свидетельствуют о неплатежеспособности или недостаточности имущества застройщика. Как правило, проблемы его платежеспособности тщательно скрываются даже от сотрудников строительных организаций. Высший Арбитражный Суд указал, что размещение в картотеке арбитражных дел извещения о возбуждении дела о банкротстве не означает, что все кредиторы должны знать об этом (п. 4 Постановления Пленума ВАС № 59/2013)<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> Емельянов В. И. Разумность, добросовестность, незлоупотребление гражданскими правами. М. : Лекс-Книга, 2002. С. 91.

<sup>2</sup> См.: Кондратюк Д. Л. Нравственно-правовые принципы в гражданском праве России (на примере справедливости, гуманизма, разумности и добросовестности) : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. М., 2006. С. 90.

<sup>3</sup> См.: Борисова Л. В. О реализации нравственно-правовых принципов разумности, справедливости и добросовестности в договорных отношениях в свете новых изменений в ГК РФ // Законы России. 2016. № 1. С. 13–17.

<sup>4</sup> См.: Краснова С. А. Определение понятия «добросовестность» в российском гражданском праве. // Журнал российского права. 2003. № 3. С. 8.

<sup>5</sup> О внесении изменений и дополнений в Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 63 «О некоторых вопросах,

Анализ судебной практики свидетельствует о том, что подходы судов в оценке сделок, совершаемых в порядке обычной хозяйственной деятельности, являются субъективными. Наиболее частыми признаками выхода сделки за пределы обычной хозяйственной деятельности выступают: ее совершение в условиях явной фактической неплатежеспособности застройщика; перечисление денежных средств, не аналогичных как по сумме, так и по назначению платежа иным сделкам и др.

К сожалению, законодатель умалчивает о критериях отнесения сделок к совершаемым в обычной хозяйственной деятельности, и обстоятельствах, свидетельствующих о неплатежеспособности или недостаточности имущества застройщика. На наш взгляд, было бы целесообразно установить соответствующие критерии на законодательном уровне. Это создало бы правовую определенность и привело к значительной процессуальной экономии при рассмотрении дел соответствующей категории.

Так, например, в качестве основы для формулирования критериев, свидетельствующих о неплатежеспособности или недостаточности имущества застройщика, могли бы быть использованы критерии, предложенные Пленумом Высшего Арбитражного Суда РФ в п. 12 постановления от 23 декабря 2010 г. № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)"»<sup>1</sup> (далее — Постановление Пленума ВАС № 63/2010), согласно которому к числу фактов, свидетельствующих в пользу знания кредитора об обстоятельствах неплатежеспособности или недостаточности имущества должника относятся: неоднократное обращение должника к кредитору с просьбой об отсрочке долга по причине невозможности уплаты его в изначально установленный срок; известное кредитору (кредитной организации) длительное наличие картотеки

---

связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»: постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 30 июля 2013 г. № 59 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr67.ru](http://www.arbitr67.ru).

<sup>1</sup> Вестник ВАС РФ. 2011. № 3.

по банковскому счету должника (в том числе скрытой); осведомленность кредитора о том, что должник подал заявление о признании себя банкротом.

В пункте 6 данного постановления разъяснено, что при определении наличия признаков неплатежеспособности или недостаточности имущества следует исходить из содержания этих понятий. В силу абз. 33 и 34 ст. 2 Закона о банкротстве недостаточность имущества должника — это превышение размера денежных обязательств и обязанностей по уплате обязательных платежей должника над стоимостью имущества (активов) должника, а неплатежеспособность — это прекращение исполнения должником части денежных обязательств или обязанностей по уплате обязательных платежей, вызванное недостаточностью денежных средств.

Что касается критериев для оценки сделок, не относящихся к обычной хозяйственной деятельности, то в качестве таковых могут быть использованы: платежи со значительной просрочкой, предоставление отступного, а также не обоснованный разумными экономическими причинами досрочный возврат кредита (п. 14 Постановления Пленума ВАС № 63/2010).

В качестве мерила сделок, относящихся к обычной хозяйственной деятельности застройщика, можно рассмотреть: тождество сделок с аналогичными сделками, регулярно совершаемыми застройщиком в течение длительного временного периода (например, внесение арендной платы, оплата текущих платежей и др.).

Оспаривание сделок несостоятельного должника-застройщика осуществляется в процессе о банкротстве. Информация о подаче такого заявления размещается арбитражным управляющим в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве с строго установленные сроки<sup>1</sup>.

С заявлением о признании сделки недействительной может обратиться:

1) арбитражный управляющий;

---

<sup>1</sup> Подробнее см.: Харитонов Ю. С. Управление в гражданском праве: проблемы теории и практики. М. : Норма, Инфра-М, 2011. 304 с.

2) в связи с невыполнением арбитражным управляющим задания по оспариванию сделки – представитель собрания кредиторов;

3) кредиторы должника при размере требований более 10 % суммы долга, согласно реестру<sup>1</sup>.

Важно подчеркнуть, что кредиторы, не участвующие по делу о банкротстве, имеют право на участие в заседаниях суда по делу о банкротстве, а также на оспаривание принятого по делу судебного акта. Данными правами также наделены лиц, чьи права затрагиваются данным судебным актом.

В качестве итога к данному параграфу приведем следующий обобщающий вывод:

Законодательство о банкротстве не содержит критериев отнесения сделок к совершаемым в обычной хозяйственной деятельности и обстоятельствах, свидетельствующих о неплатежеспособности или недостаточности имущества застройщика. Использование в данном случае субъективного подхода по выявлению таких критериев вряд ли оправданно. В настоящее время решение данной задачи на законодательном уровне не осуществлялось. И все же в судебных постановлениях арбитражных судов созданы не плохие, на наш взгляд, предпосылки, которые могут служить основанием для разработки соответствующих критериев и их последующего законодательного закрепления в п. 3 ст. 61.3 и п. 2 ст. 61.4 Закона о банкротстве.

### **§ 3. Замена застройщика при его несостоятельности (банкротстве)**

Для долевого строительства, к сожалению, нередки ситуации, когда в проекте меняется застройщик. В большинстве случаев, это связано с финансовыми проблемами застройщика, начинавшего строительство

---

<sup>1</sup> Пункт 2.5 письма ФНС России от 29 июня 2017 г. № СА-4-18/12520@ «О направлении обзора судебных актов» [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

многоквартирного дома, что не может не отразиться на правах дольщиков, для которых соответствующая смена влечет необходимость оформления дополнительных документов, а подчас несение непредвиденных расходов.

Процедура передачи прав и обязательств новому застройщику регламентируется ст.ст. 201.15-1 и 201.15-2 Закона о банкротстве. Данные статьи предусматривают возможность возмездной передачи имущества (имущественных прав) и обязательств застройщика-банкрота новому застройщику, который именуется приобретателем. При этом Закон о банкротстве позволяет достроить жилой дом путем создания участниками строительства ЖСК. Так, согласно ч. 1 ст. 201.10 Закона о банкротстве в случае наличия у застройщика объекта незавершенного строительства конкурсный управляющий не позднее чем через три месяца со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства, обязан вынести на рассмотрение собрания участников строительства вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участникам строительства ЖСК или иному специализированному потребительскому кооперативу. При создании кооператива согласие арендодателя земельного участка на передачу участникам строительства прав застройщика на этот участок не требуется.

Законодатель установил целый ряд условий, при одновременном соблюдении которых возможна передача участникам строительства объекта незавершенного строительства (п. 3 ст. 201.10 Закона о банкротстве). С учетом анализа данных норм в научной литературе справедливо подчеркивалось, что для приобретения участником строительства права на передачу объекта незавершенного строительства он должен произвести дополнительные финансовые вложения для погашения требований кредиторов первой, второй и

третьей очереди, а также текущие платежи предыдущего застройщика, у которого они возникли<sup>1</sup>.

Пункт 5 ст. 201.10 Закона о банкротстве гласит: «Если имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, недостаточно для погашения текущих платежей, связанных с судебными расходами по делу о банкротстве, выплатой вознаграждения конкурсному управляющему, оплатой деятельности лиц, привлечение которых конкурсным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве в соответствии с настоящим Федеральным законом является обязательным, требований кредиторов первой и второй очереди, участники строительства и (или) третьи лица до рассмотрения арбитражным судом ходатайства о передаче объекта незавершенного строительства вправе внести в соответствии со статьей 201.15 настоящего Федерального закона на специальный банковский счет должника денежные средства в размере превышения совокупного размера указанных текущих платежей и требований кредиторов первой и второй очереди над стоимостью имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства, но не более десяти процентов стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок. Эти средства вносятся участниками строительства пропорционально размеру их требований, если иное не установлено решением собрания участников строительства».

Если после завершения строительства многоквартирного дома, числа имеющихся в нем жилых помещений не будет достаточно для удовлетворения требований всех кредиторов застройщика, то п. 7 ст. 201.10 Закона о банкротстве, допускает передачу незавершенного строительством многоквартирного дома при условии, что количество жилых помещений в многоквартирном доме будет достаточно для погашения требований

---

<sup>1</sup> См., например: Певунов А. Н. Особенности передачи объекта незавершенного строительства участникам строительства [Электронный ресурс]. URL: <http://law.vdolevke.ru/articles/read/335>.

участников строительства, за счет отказа от получения квартир в данном доме некоторых участников строительства.

Таким образом, Закон о банкротстве определяет конкретные меры, которые могут быть приняты участниками строительства для передачи им объекта незавершенного строительства. При несоблюдении соответствующих условий суд отказывает в удовлетворении соответствующего ходатайства собрания кредиторов.

Так, Арбитражным судом Тюменской области было отказано в удовлетворении заявления конкурсного управляющего Завадовского Г.Г. о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства. В обоснование отказа суд указал следующее.

Передача участникам строительства объекта незавершенного строительства согласно требованиям ст. 201.10 Закона о банкротстве может быть осуществлена при одновременном соблюдении условий, определенных законом. В частности, в случае если передача объекта незавершенного строительством не повлияет на возможность застройщика погасить текущие платежи и требования двух очередей кредиторов, либо в случае, если в соответствии с п. 5 ст. 201.10 Закона о банкротстве застройщик имеет денежные средства на специальном счете в банке.

Согласно пояснениям конкурсного управляющего Завадовского Г.Г. на собрании 10 сентября 2013 г. и протоколу собрания участникам собрания было предложено погасить текущие платежи, требования второй очереди или перечислить соответствующие суммы на расчетный счет должника или депозит суда. Однако участники строительства не выразили желание выполнить данное требование Закона о банкротстве.

Доказательств исполнения требований Закона о банкротстве и погашения текущих расходов или внесения необходимой суммы на депозит суда или расчетный счет должника на дату настоящего судебного заседания в материалы дела не представлено.

Условия пп. 2 п. 3 ст. 201.10 Закона о банкротстве не исполнены, соответственно, у суда не имеется оснований для удовлетворения ходатайства<sup>1</sup>.

Принимая во внимание изложенное, а также то, что участнику строительства нужно будет платить за дострой объекта незавершенного строительства и ввод его в эксплуатацию, цена квадратного метра жилья, за которое участник заплатил денежные средства, значительно увеличится, что, возможно, сведет на нет целесообразность приобретения квартир на ранних стадиях строительства. Из чего следует, что указанные нормы Закона о банкротстве нуждаются в корректировке, поскольку носят прозастройческий характер и, по сути, направлены на решение долговых проблем должника-застройщика за счет дополнительных денежных средств самих участников строительства.

Не менее проблемным является правовое регулирование отношений по завершению строительства многоквартирного дома другим юридическим лицом (новым застройщиком), соответствующим установленным законом требованиям. В этой связи в содержании данного параграфа более полно освятим именно данный аспект исследуемой проблемы.

Согласно ст. 201.15-1 Закона о банкротстве новый застройщик-приобретатель исполняет перед участниками строительства обязательства по передаче жилых помещений. При этом новому застройщику могут быть переданы земельный участок, объект незавершенного строительства, обязательства перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований о передаче жилых помещений.

Подчеркнем, что с 1 января 2017 г. приобретателем объекта незавершенного строительства и обязательств застройщика-банкрота может быть юридическое лицо соответствующее требованиям, установленным Законом об участии в долевом строительстве. В частности, как отмечалось ранее, в отношении данной организации не должно быть начавшейся

---

<sup>1</sup> Определение Арбитражного суда Тюменской области от 10 окт. 2013 г. по делу № А70-521/2012 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

процедуры ликвидации, введения одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве, деятельность нового застройщика не должна быть приостановлена в связи с совершением административного правонарушения; должны отсутствовать сведения в реестре недобросовестных поставщиков; не должно быть задолженностей по обязательным платежам; к руководителю и главному бухгалтеру не должны применяться наказания за преступления в сфере экономики и др.

На наш взгляд, несмотря на перечисленный внушительный список требований к новому застройщику-приобретателю, законодатель в Законе об участии в долевом строительстве не учитывает вид договора о передаче застройщику земельного участка для строительства. Дело в том, что в случае если застройщику предоставлен земельный участок в аренду, то особых сложностей, связанных с последующей заменой застройщика как арендатора, не возникает.

Так, по смыслу п. 5 ст. 22 ЗК РФ<sup>1</sup> арендаторы земельного участка могут передать свои обязанности и права по договору аренды земельного участка третьим лицам, если данным договором не установлено иное.

В таком случае ответственность по договору аренды земельного участка несет новый арендатор, за исключением случая передачи арендных прав в залог.

Аналогичный порядок замены застройщика применяется при оформлении прав собственности на земельный участок. В данном случае отчуждение земельного участка осуществляется посредством заключения договора купли-продажи с последующей государственной регистрацией перехода права собственности.

Вопрос о правах и дополнительных требованиях к новому застройщику возникает, на наш взгляд, в случае, когда земельный участок предоставлен

---

<sup>1</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ : [федер. закон : принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : по состоянию на 25 дек. 2018 г.] // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2001. № 44, ст. 4147.

застройщику-банкроту органом местного самоуправления на основании договора о развитии территории. Если исходить из того, что результатом гражданско-правового договора являются имущественные права и обязанности контрагентов, то трудно представить, какие имущественные права и обязанности возникают при заключении договора о развитии территории.

Очевидно, что в данном случае речь идет о соглашении между органами власти и застройщиком по вопросу реализации требований градостроительного законодательства. Так, в частности, как следует из ст.ст. 46.1-46.3 ГрК РФ<sup>1</sup> и ст. 30 ЗК РФ, развитие застроенных территорий осуществляется согласно следующим этапам:

- принятие решения и организация аукциона для заключения договора о развитии застроенной территории;
- заключение с органом местного самоуправления и победителем аукциона рассматриваемого договора и его дальнейшее исполнение.

Важно подчеркнуть, что реализация договора о развитии застроенной территории предполагает осуществление организационных, правовых, строительных и связанных с ними иных мероприятий, направленных на повышение экономической и социальной эффективности и безопасности использования территории, отведенной под жилищное строительство.

Так, застройщику по данному договору предстоит: 1) подготовить проект планировки застроенной территории, заключив договор подряда на проведение проектных работ с фирмой-проектировщиком (ст. 42 ГрК РФ); 2) создать, приобрести или осуществить передачу в государственную (муниципальную) собственность жилые помещения гражданам для социального найма. Для исполнения данного обязательства у застройщика должно быть на праве собственности и (или) ином законном основании на срок исполнения договора, включая гарантийные обязательства, недвижимое имущество, либо

---

<sup>1</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 дек. 2004 г. № 190-ФЗ [федер. закон : принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г. : ред. от 25 дек. 2018 г.] // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2005. № 1 (Ч. 1), ст. 16.

оборудование, технические средства, необходимые для предоставления жилья или его строительства в соответствии с адресной программой развития застроенной территории.

По рассматриваемому договору застройщик также обязан: 3) уплатить выкупную цену за изымаемые жилые помещения в аварийных многоквартирных домах; 4) произвести строительство на территории в соответствии с решением о развитии.

Отдельно стоит отметить, что из-за недостатка бюджетного финансирования, обязанность по обеспечению реализации договора о развитии застроенной территории во многом перекладывается на застройщика. По данной причине нередко инвесторы, уже получившие разрешение на строительство и имеющие проектную документацию, так и не осуществляют практические действия по возведению зданий и сооружений.

В целях недопущения подобных ситуаций, полагаем, что в Законе о банкротстве должно быть учтено, что в качестве нового застройщика (приобретателя) для завершения строительства объекта, расположенного на земельном участке, предоставленном по договору о развитии застроенной территории, заключенного с органом местного самоуправления, должно выступать юридическое лицо, обладающее на праве собственности и (или) ином законном основании недвижимым имуществом, оборудованием, техническими средствами и финансовыми ресурсами, необходимыми для его надлежащего и своевременного исполнения и решения государственных или муниципальных задач по развитию территорий.

На наш взгляд, указанное условие следует рассматривать в качестве обязательной предпосылки для заключения соответствующего договора.

Во-первых, данное дополнительное требование к приобретателю обусловлено затрагиваемыми социально-значимыми интересами третьих лиц, не являющихся стороной договора. Ими являются граждане, выселяемые из жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, признанных

ветхими и аварийными, и расположенных на территории, подлежащей развитию.

Во-вторых, согласно п. 11 ст. 46.3.ГрК РФ для участия в аукционе и заключении договора о развитии застроенной территории, его организатор вправе требовать только представление документов названных в ч. 10 данной статьи ГрК РФ. Следовательно, дополнение данной правовой нормы необходимо в целях недопущения обжалования действий заказчика по определению количественных, качественных и технических характеристик имущества, оборудования и финансовых ресурсов в документации об аукционе, сформированных в зависимости от вида выполняемых работ. Правоподтверждающими документами в данном случае следует признать: выписку из реестра прав на недвижимое имущество, копии инвентарных карточек, копии договоров аренды, лизинга или иные документы, подтверждающие факт наличия оборудования и имущества (например, копии договоров безвозмездного пользования или субаренды с приложением актов, подтверждающих факт передачи оборудования, технологических средств участнику аукциона).

Также отметим, что с точки зрения застройщика-приобретателя, заключение соответствующего договора делает объект строительства наиболее привлекательным для потенциальных покупателей, следовательно, принесет прибыль и позволит окупить расходы на строительство.

Рассматривая далее вопрос определения приобретателя и передачи ему имущества и обязательств застройщика, важно обратить внимание на то, что согласно Закону о банкротстве соответствующая процедура включает в себя несколько этапов:

1. Организация – приобретатель имущества и обязательств застройщика-банкрота, обращается в арбитражный суд с заявлением о таком намерении, а также в Минстрой России и к арбитражному управляющему.

2. Арбитражный управляющий осуществляет расчет суммы для погашения задолженности застройщика и представляет его в арбитражный суд.

3. Минстрой направляет в арбитражный суд заключение о возможности (невозможности) для соответствующей передачи (в течение 10 дней).

4. Если решение положительное, приобретатель перечисляет денежные средства (в размере не превышающем 10 % стоимости прав застройщика) на банковский счет должника (застройщика).

5. При получении денег в течение 10 дней арбитражный управляющий обращается в арбитражный суд с ходатайством о передаче имущества и обязательств застройщика приобретателю.

6. На основании определения арбитражного суда о передаче приобретателю объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика арбитражный управляющий заключает с приобретателем договор передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика приобретателю. Имущество и обязательства передаются по передаточному акту.

9. Государственная регистрация перехода прав на объект незавершенного строительства и земельный участок осуществляется на основании определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика.

10. Включение сведения о застройщике в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

К сожалению, действующим законодательством слабо регламентирован вопрос о содержании договора передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика приобретателю. В связи с чем является распространенной практика отказа нового застройщика от исполнения обязательств перед участниками строительства в связи с отсутствием непосредственных договорных

отношений, либо несоответствия объекта строительства строительной документации и другим условиям<sup>1</sup>.

Нередко новые застройщики (приобретатели) допускают недобросовестное, не соответствующее предшествующим заявлениям поведение. Добросовестность застройщика означает недопустимость признания чего-либо по конкретному делу и дальнейший отказ от такого признания. В международном праве запрет непоследовательного поведения именуется правилом эстоппель.

В международном праве, принципы которого признаются частью правовой системы РФ<sup>2</sup>, принцип эстоппель является частным проявлением принципа добросовестности и предполагает недопустимость отказа от позиции, которая ранее была принята по делу, была официально сформулирована уполномоченным лицом, и направлен на стимулирование добросовестного и последовательного поведения»<sup>3</sup>.

Добросовестность по отношению к контрагентам означает отсутствие обмана и скрытности. Следствием непоследовательного поведения является утрата права (эстоппель) указывать на недействительность таких добросовестно совершенных действий в случае неполучения ожидаемого результата.

Для применения «"estoppel per rem judicatam" ситуация должна отвечать следующим трем признакам:

– по первому и второму делу (производству) должны участвовать те же участник процесса – стороны и иные заинтересованные лица;

---

<sup>1</sup> Решение Железнодорожного районного суда г. Красноярска от 13 апр. 2010 г., кассационное определение Красноярского краевого суда от 12 июля 2010 г. по делу № 33-5963/2010 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

<sup>2</sup> О применении судами общей юрисдикции общепризнанных принципов и норм международного права и международных договоров Российской Федерации : постановление Пленума Верховного Суда Рос. Федерации от 10 окт. 2003 г. № 5 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2003. № 12.

<sup>3</sup> Понятие принципа эстоппель в зарубежной доктрине и его виды [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://zakoniros.ru/?p=11089>

- должно быть принято итоговое решение суда по существу первого рассмотренного дела;
- в обоих судебных процессах не должны меняться предмет и основание спора<sup>1</sup>.

В действующем ГК РФ правило эстоппель отражено в нескольких статьях. Так, указание на принцип добросовестности содержится в п. 3 ст. 1 ГК РФ, совершение недобросовестного поведения запрещено в п. 1 ст. 10 ГК РФ.

Пункт 5 ст. 166 ГК РФ устанавливает правило эстоппель применительно к недействительности сделок. Аналогично для обязательственного права п. 3 ст. 307 ГК РФ повторяет общее положение о добросовестности: «При установлении, исполнении обязательства и после его прекращения стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию».

Как видно из приведенных норм, принцип эстоппель может быть применен к праву последующего оспаривания действительности сделок, договоров, в том числе договора долевого участия в строительстве. Однако, как нам представляется, для защиты прав участников строительства многоквартирных домов в условиях банкротства застройщика применение принципа эстоппель допустимо не только при оспаривании новым застройщиком (приобретателем) действительности инвестиционного договора, но и при предъявлении им требований о признании его незаключенным. Дело в том, что Закон о банкротстве, а равно ст. 432 ГК РФ не содержат прямого запрета на заявление такого требования. Тогда как было бы целесообразным применение рассматриваемого принципа в указанном деле ООО «Енисейстройзаказчик» к ООО «Градстрой» и ТСЖ «Пять звезд», по которому

---

<sup>1</sup> Там же. По этому вопросу см. также: Эстоппель в материальном праве [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://zakoniros.ru/?p=11094>; Лисаченко А. Эстоппель: шесть простых правил, чтобы не наступать на грабли [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://regforum.ru/posts/3525\\_estoppel\\_shest\\_prostyh\\_pravil\\_chtoby\\_ne\\_nastupat\\_na\\_grabli](http://regforum.ru/posts/3525_estoppel_shest_prostyh_pravil_chtoby_ne_nastupat_na_grabli).

установлено отсутствие доказательств, подтверждающих необходимые с новым застройщиком договорные отношения.

Ярким примером применения принципа эстоппель при оспаривании новым застройщиком договора инвестирования заключенным является дело, рассмотренное Арбитражным судом Уральского округа 15 сентября 2017 г. № А60-41103/2016<sup>1</sup>.

По данному делу в целях осуществления строительства жилого комплекса «Каменный ручей» по адресу: г. Екатеринбург, ул. Щербакова, квартал улиц Щербакова-Прониной, между обществом «Каменный ручей» и обществом «Брусника-Урал» 10 января 2013 г. заключено соглашение о переуступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 21 февраля 2007 г. № 5-1410, предоставленного Администрацией г. Екатеринбурга для строительства жилого комплекса. Исходя из условий данного соглашения о замене лица в обязательстве, общество «Брусника. Екатеринбург» приняло на себя обязательства после завершения строительства жилого комплекса передать обществу «Инвестцентр» перечисленные в данном соглашении жилые помещения в установленном соглашением объеме.

Ссылаясь на то, что общество «Брусника. Екатеринбург» свои обязательства по договору инвестирования в строительство № 1-ин исполнило ненадлежащим образом, истец обратился в суд. Однако ответчик ссылался на незаключенность договора инвестирования в строительство № 1-ин. Условие о предмете договора инвестирования в строительство № 1-ин - перечень конкретных, индивидуально- определенных жилых и нежилых помещений (как условие, относительно которого должно быть достигнуто соглашение исходя из воли сторон) - сторонами не согласовано, и, следовательно, договор инвестирования в строительство №1-ин не может считаться заключенным.

Отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя исковые требования, суд апелляционной инстанции указал, что в информационном

---

<sup>1</sup> [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://fasuo.arbitr.ru>.

письме ВАС РФ от 25 февраля 2014 г. № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» (п. 7)<sup>1</sup>, указано, что в договор считается заключенным в случае, если стороны не согласовав условие в договоре, в дальнейшем совместно исполняли его, тем самым устранили необходимость такого согласования.

Исходя из этого суд апелляционной инстанции установил, что стороны взаимно исполняли свои обязательства по договору инвестирования, между ними отсутствовали споры, касающиеся согласованности и определенности условий данного договора, и только после принятия судом к рассмотрению настоящего иска общество «Брусника.Екатеринбург» в качестве возражений на заявленный к нему иск стало ссылаться на незаключенность указанного договора.

Суд апелляционной инстанции также верно отметил, что как следует из материалов дела на момент подписания соглашений у ответчика – профессионального застройщика, не имелось сомнений относительно неопределенности принятых на себя обязательств. Сложившейся в настоящее время судебной практикой запрещается противоречивое и недобросовестное поведение участников гражданского оборота, в том числе поведение, не соответствующее ранее сделанным заявлениям, из которых другая сторона разумно исходила. Однако сторона ответчика ведет себя явно недобросовестно, поскольку ссылается на незаключенность договора, который им ранее признавался.

Таким образом, судом апелляционной инстанции обоснованно указано, что в рассматриваемой ситуации действует принцип эстоппеля и правила *venire contra factum proprium* (никто не может противоречить собственному предыдущему поведению), поскольку из соглашения о замене лица в обязательстве от 10 января 2013 г. № 1 прямо следует, что ответчик взял на

---

<sup>1</sup> Вестник ВАС РФ. 2014. № 4.

себя соответствующие обязательства и признавал их наличие перед истцом у предшествующего застройщика.

Учитывая изложенное, суд апелляционной инстанции указал, что после исполнения ответчиком условий данного договора он лишается права оспаривания такого договора, что соответствует положениям п. 4 ст. 1, ст. 10, п. 5 ст. 166, п. 2 ст. 431.1 ГК РФ. При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции правомерно удовлетворил требования истца<sup>1</sup>.

Важно отметить, применение рассматриваемой доктрины только получает свое развитие в практике Верховного суда РФ. Так, по делу № 306-ЭС17-12245 от 28 августа 2018 г. Верховный Суд впервые применил принцип эстоппеля в отношении застройщика.

Как следует из материалов судебного дела, застройщик заключил договор участия в долевом строительстве с ООО «УнистройРегион», по условиям которого застройщик обязался построить жилой дом переменной этажности с подземной автостоянкой и передать в нем участнику долевого строительства трехкомнатную квартиру. «УнистройРегион» уступило свое право требования передачи объекта долевого строительства ООО «ДжумбаСити», а последнее уступило Галаютдиновой О.Н. Срок передачи объекта долевого строительства по договору от 31 декабря 2014 г.. Фактическая передача состоялась 12 августа 2015 г., то есть позже на 223 дня. Дольщик направил застройщику претензию с требованием о выплате неустойки, а затем уступил свое право требования ООО «МедТехКомплект».

Верховный Суд заключил о том, что по инициативе суда поведение стороны может быть квалифицировано как недобросовестное в случае его явного отклонения от такового.

Ссылка должника на отсутствие государственной регистрации или недействительность уступки права требования по взысканию неустойки и

---

<sup>1</sup> Постановление АС Уральского округа от 15 сент. 2017 г. по делу № А60-41103/2016 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://fasuo.arbitr.ru>.

штрафа, которые он должен уплатить в силу закона, с целью освободиться от такой уплаты может рассматриваться в качестве недобросовестного поведения<sup>1</sup>.

Учитывая это, а также отсутствие императивной нормы на запрет соответствующего поведения в ст. 432 ГК РФ, еще раз подчеркнем, что для защиты прав участников строительства многоквартирных домов в условиях банкротства застройщика допустимо применение нормативно-правовых положений об эстоппеле, в соответствии с которыми новый застройщик (приобретатель), действующий недобросовестно, должен лишаться права последующего отказа от ранее добросовестно совершенных им легитимных действий, имеющих юридически значимые последствия. Применение положений об эстоппеле допустимо не только при оспаривании новым застройщиком (приобретателем) действительности инвестиционного договора, но и при предъявлении им требований о признании его незаключенным.

В цивилистической доктрине неисследованной остается структура договорных связей между застройщиком-банкротом и приобретателем. Как ранее отмечалось, согласно п. 8. ст. 201.15-2 Закона о банкротстве согласно определению арбитражного суда «о передаче приобретателю земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика» арбитражный управляющий заключает с приобретателем соответствующий договор.

На практике замена застройщика может быть осуществлена не только в рамках дела о банкротстве. Возникают ситуации, когда застройщик, начав строительство, не в состоянии его завершить. В этом случае функции застройщика передаются в процессе строительства другой организации, которая сможет закончить строительство объекта.

К сожалению, Закон о долевом участии в строительстве не определяет порядок замены застройщика. В данной части суды руководствуются положениями гл. 24 ГК РФ: правилами совершения сделки уступки требования

---

<sup>1</sup> Определение Верховного Суда Рос. Федерации от 28 мая 2018 г. по делу № 306-ЭС17-12245 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://legalacts.ru>.

на иное лицо с согласия кредитора (ст. 391 ГК РФ). Заметим, что при смене застройщика в процессе банкротства соответствующего согласия кредиторов (участников) не требуется. Согласно п. 4 ст. 201.15-2 Закона о банкротстве при передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика не применяются правила:

- 1) получения согласия кредиторов застройщиком на перевод долга на иное лицо;
- 2) предварительного уведомления кредиторов застройщиком о переводе долга застройщика на приобретателя;
- 3) предъявления кредиторами застройщику требований о прекращении или досрочном исполнении застройщиком своих обязательств перед ними в связи с такой передачей.

Несмотря на то, что в п. 8 ст. 201.15-2 Закона о банкротстве законодатель именуется исследуемый договор как договор (договоры) передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика, на практике соглашение о замене застройщика называют по-разному: договор о передаче объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика; договор о передаче функций застройщика новому застройщику по договору участия в долевом строительстве; договор о выполнении функций заказчика (заказчика-застройщика); договор купли-продажи или уступки прав и обязанностей (перенайма) арендатора земельного участка, договор перевода долга; договор уступки прав и обязанностей застройщика и др.

С нашей точки зрения, используемое в п. 8 ст. 201.15-2 Закона о банкротстве наименование договора «договор о передаче объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика» не совсем точно отражает складывающиеся между застройщиком и приобретателем отношения. На практике застройщик очень редко является правообладателем земельного участка под строительство. Чаще всего участок

предоставляется по договору аренды. Соответственно применительно договору аренды речь стоит вести не о передаче земельного участка, а об уступке (передаче) прав и обязанностей (уступки прав) по договору аренды.

Для установления единообразия в правоприменительной практике и исключения имеющейся в п. 8 ст. 201.15-2 Закона о банкротстве неточности, необходимо использовать наименование, которое более обобщенно и четко выражает смысл складывающихся между застройщиком (конкурсным управляющим (внешним управляющим)) и приобретателем отношений наименование, — «Договор о порядке передачи приобретателю имущества и обязательств застройщика».

Как показал анализ заключаемых на практике договоров, названное соглашение является разновидностью организационного (предварительного) договора, в соответствии с которым стороны обязуются заключить между собой в определенный срок несколько основных договоров, а также совершить действия, способствующие заключению между теми же сторонами основных договоров и исполнению заключенных сделок<sup>1</sup>.

Анализ правовой природы данного договора свидетельствует о том, что для него характерны:

1. Специальный субъектный состав — застройщик (конкурсный управляющий (внешний управляющий)) и приобретатель, правовой статус которых должен соответствовать рассмотренным ранее требованиям к застройщику согласно Закону об участии в долевом строительстве.

2. Особый предмет договора — определение порядка заключения и исполнения сделок в целях завершения строительства многоквартирного дома и исполнения обязательств перед инвесторами, заключившими договоры об

---

<sup>1</sup> Подробно о правовой природе организационных договоров см.: Подузова Е. Б. Организационный договор и его виды : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. М., 2012. 26 с.; Харитонов Ю. С. Договоры об объединении: правовые вопросы управления неправосубъектными образованиями // Гражданское право. 2010. № 4. С. 20–24; Она же. Организационные элементы управления в гражданском праве // Правовая политика и правовая жизнь. 2012. № С. 152–164.

инвестировании. Например, в рассмотренном ранее деле, Общество «Каменный ручей» (Сторона 1) и общество «Брусника-Урал» (Сторона 2) заключили соглашение о порядке заключения и исполнения сделок в целях завершения строительства жилого комплекса «Каменный ручей» и исполнения обязательств перед инвесторами, заключившими договоры об инвестировании 1 и 2 и исполнившими в части со своей стороны такие договоры перед обществом «Каменный ручей» в несколько этапов:

Этап 1: Сторона 1 и Сторона 2 проводят переговоры с Администрацией города Екатеринбурга, заключившей со Стороной 1 договор аренды земельного участка с целью достижения договоренностей и закреплении их в дополнительном соглашении к договору аренды земельного участка, заключенном Стороной 1, как арендатором, и арендодателем — Администрацией г. Екатеринбурга, о возможности перемены лица в договоре аренды земельного участка и замены Стороны 1 на Сторону 2.

Этап 2: Сторона 1 и Сторона 2 заключают соглашение о перемене лица в обязательстве, согласно которому Сторона 1 передает все свои права и обязанности по договору аренды земельного участка, Сторона 1 выбывает из договора аренды земельного участка полностью, а Сторона 2 вступает в договоре аренды земельного участка на стороне арендатора со всеми правами и обязанностями с момента вступления в силу соглашения о перемене лица в обязательстве по договору аренды земельного участка в органах государственной регистрации. Сторона 1 от своего имени в срок не позднее двух дней с момента подписания соглашения о перемене лица направляет арендодателю — Администрации г. Екатеринбурга уведомление о перемене лица в обязательстве.

Этап 3: В день подачи соглашения о перемене лица в обязательстве на госрегистрацию, Стороной 1 будет осуществлена продажа жилых домов по адресам: г., Екатеринбург, ул., Щербакова, дома 71, 73, 75 и 77, находящихся на праве собственности Стороны 1 Стороне 2 по договорам купли-продажи.

Этап 4: Перемена лица в обязательстве с ЖСК «Эдельвейс» по договору об инвестировании-1.

Этап 5: Перемена лица в обязательстве с обществом «Инвестцентр» по договору об инвестировании 2. Сторона 1 и Сторона 2 с обязательным уведомлением общества «Инвестцентр» заключат соглашение о перемене лица в обязательстве, в котором установят объем исполненных обществом «Инвестцентр» обязательств в части оплаты инвестиционного взноса, прекратят обязательства Стороны 1 перед обществом «Инвестцентр» по договору об инвестировании-2 в части не исполненных обществом «Инвестцентр» обязательств по оплате инвестиционного взноса, срок передачи, общее количество подлежащих передаче площадей — 1 286,5 кв. м<sup>1</sup>.

3. Договор о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика имеет характерную для него направленность (цель) договора — скоординировать поведение сторон договора для завершения строительства объекта долевого строительства и исполнения обязательств перед инвесторами, заключившими договоры об инвестировании.

4. Специфика содержания рассматриваемого договора представлена наличием публичных элементов осуществления функций нового застройщика. В частности, речь идет в первую очередь об организационных отношениях, по оформлению разрешения на строительство и ввод дома в эксплуатацию. Полагаем, что данные отношения лишь условно можно отнести диспозитивным гражданско-правовым отношениям.

5. Стороны рассматриваемого соглашения имеют права и обязанности, которые имеют организационный характер. В их числе обязанности по организации оформления прав нового застройщика, в том числе на земельный участок или, например, информирование участников строительства о передаче прав застройщика.

---

<sup>1</sup> Постановление Арбитражного суда Уральского округа 15 сент. 2017 г. № А60-41103/2016 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://fasuo.arbitr.ru>.

В содержании рассматриваемого договора наличествуют непосредственно связанные с исполнением обязательств обязанности и права: по заключению соглашений о перемене лица в обязательстве по договору аренды, купли-продажи объекта незавершенного строительства, замене стороны в обязательстве об инвестировании и др.

Таким образом, еще раз подчеркнем, что между застройщиком (конкурсным управляющим (внешним управляющим)) и приобретателем отношений необходимо заключать договор, представляющий собой разновидность организационного (предварительного) договора, в соответствии с которым стороны обязуются заключить между собой в определенный срок несколько основных договоров (купи-продажи, переуступки прав и обязанностей, замены лица в обязательстве и др.), а также совершить действия, способствующие заключению между теми же сторонами основных договоров и исполнению заключенных сделок. Именован его как «Договор о порядке передачи приобретателю имущества и обязательств застройщика». Считать квалифицирующими признаками указанного договора специальный субъектный состав; особые предмет и цель договора; наличие публичных элементов осуществления функций нового застройщика, организационных и непосредственно связанных с исполнением предусмотренных договором обязательств, иных прав и обязанностей. Данные признаки необходимы для верного определения правовой природы всех его элементов, чтобы верно установить круг правовых норм, подлежащих применению.

Следует подчеркнуть, согласно п. 8 ст. 201.15-2 Закона о банкротстве заключаемое на основании исследуемого договора соглашение о перемене лица в обязательстве, пример сингулярного правопреемства — перехода к правопреемнику обязательств первоначального застройщика по отношению к участникам строительства. В частности, п. 5 ст. 201.15-2 этого же закона указывает на то, что к приобретателю имущества и обязательств застройщика

не могут быть предъявлены участниками строительства иные требования, кроме требований о передаче жилых помещений.

С учетом сложившегося в судебной практике подхода, возникает вопрос о передаче в порядке сингулярного правопреемства новому застройщику обязанности, корреспондирующей праву участника строительства на признание права собственности на долю в объекте незавершенного строительства.

По мнению Верховного Суда РФ, даже если строительство дома еще не завершено, участнику строительства должно быть предоставлено право признать право собственности на свою долю в праве общей собственности на незавершенный строительством многоквартирный дом. Если участник строительства надлежащим образом выполнил свои обязательства по договору инвестирования, то он вправе рассчитывать на аналогичное поведение со стороны застройщика. То есть участник строительства вправе требовать признания права собственности и определения своей доли в праве собственности на незавершенный строительством многоквартирный дом<sup>1</sup>.

Представляется, что данная позиция Верховного Суда не согласуется с указанным ранее п. 8 ст. 201.15-2 Закона о банкротстве, а потому этот вопрос требует отдельного толкования. Кроме того, что касается соглашения о перемене лица в обязательстве, то в связи с распространением практики ухода нового застройщика (приобретателя) от исполнения обязанностей перед инвесторами и (или) участниками строительства, считаем необходимым предусмотреть в качестве существенных условий данного договора обязанности нового застройщика (приобретателя):

– передать жилые помещения участникам строительства после завершения строительства объекта;

---

<sup>1</sup> Определение Верховного Суда РФ от 24 января 2017 г. № 89-КГ16-10 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-24012017-n-89-kg16-10>.

– передать необходимые для оформления права собственности участника строительства на долю в праве общей собственности на незавершенный строительством многоквартирный дом;

– обязанность участников строительства оплатить предусмотренные договором расходы на завершение строительства с указанием сроков и порядка их внесения, а также последствиях невнесения и размера компенсации за расторжение соответствующего договора.

Обобщая изложенное в данной части исследования представляется необходимым заключить следующее.

1. В Законе о банкротстве должно быть уточнено, что в качестве нового застройщика (приобретателя) для завершения строительства объекта, расположенного на земельном участке, предоставленном по договору о развитии застроенной территории, заключенного с органом местного самоуправления, должно выступать юридическое лицо, обладающее на праве собственности и (или) ином законном основании недвижимым имуществом, оборудованием, техническими средствами и финансовыми ресурсами, необходимыми для его надлежащего и своевременного исполнения и решения государственных или муниципальных задач по развитию территорий.

2. Нередко новые застройщики (приобретатели) допускают недобросовестное, не соответствующее предшествующим заявлениям поведение. В этой связи определено, что для защиты прав участников строительства многоквартирных домов в условиях банкротства застройщика допустимо применение нормативно-правовых положений об эстоппеле, в соответствии с которыми новый застройщик (приобретатель), действующий недобросовестно, должен лишаться права последующего отказа от ранее добросовестно совершенных им легитимных действий, имеющих юридически значимые последствия. Применение положений об эстоппеле допустимо не только при оспаривании новым застройщиком (приобретателем)

действительности инвестиционного договора, но и при предъявлении им требований о признании его незаключенным.

3. Действующим законодательством слабо регламентирован вопрос о содержании договора о передаче объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика приобретателю. Аргументировано, что между застройщиком (конкурсным управляющим (внешним управляющим)) и приобретателем отношений необходимо заключать договор, представляющий собой разновидность организационного (предварительного) договора, в соответствии с которым стороны обязуются заключить между собой в определенный срок несколько основных договоров (купли-продажи, переуступки прав и обязанностей, замены лица в обязательстве и др.), а также совершить действия, способствующие заключению между теми же сторонами основных договоров и исполнению заключенных сделок. Именовать его как «Договор о порядке передачи приобретателю имущества и обязательств застройщика». Считать квалифицирующими признаками указанного договора специальный субъектный состав; особые предмет и цель договора; наличие публичных элементов осуществления функций нового застройщика, организационных и непосредственно связанных с исполнением предусмотренных договором обязательств, иных прав и обязанностей.

## Заключение

Завершая рассмотрение общих вопросов и проблем банкротства строительных организаций, приведем наиболее важные выводы и положения настоящей работы.

В современный период строительная отрасль сталкивается с массовым банкротством. Главной причиной для этого является экономический кризис. Падение доходов граждан сказывается на их покупательной способности, ввиду чего удержаться на плаву нелегко не только мелким строительным организациям, но и крупным застройщикам для продолжения работы приходится корректировать свои планы.

Признание застройщика банкротом производится по специальной процедуре (§ 7 гл. IX Закона о банкротстве). Однако нормы данной главы не учитывают тот факт, что введение в отношении должника специальных правил о банкротстве застройщика, не обеспечивают надлежащей защиты имущественных прав и законных интересов участников строительства (долевого строительства), имеющих к застройщику не денежные требования. В этой связи обоснована необходимость наделения правомочием заявлять требования о признании банкротами застройщиков (§ 7 гл. IX Закона о банкротстве) тех участников строительства, которые заключили с ними договоры о передаче жилых помещений, а также о передаче машино-мест и нежилых помещений, площадь которых не превышает 7 кв. м.

В действующем законодательстве нет четкого определения понятия «застройщик», однако приведены признаки субъекта, которого можно отнести к застройщику. В работе установлено, что пп. 1 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве нуждается в уточнении, согласно которому застройщиком может быть признано лицо, которое обладает правами на земельный участок и объект строительства, но напрямую денежные средства не привлекает.

Законодательство о долевом участии в строительстве претерпело

серьезные изменения, направленные на ужесточение требований к застройщикам и усиление контроля за расходованием денежных средств дольщиков. В работе положительно оценены отдельные нормы Закона о банкротстве в редакции изменений Закона № 266-ФЗ об ответственности лиц, контролирующих должника-застройщика. Осуществлена более детальная оценка обязанности застройщика перечислить в фонд долевого строительства 1,2 % от каждого договора долевого участия как условие его государственной регистрации.

К одной из основных функций фонда относится выплата возмещения участникам строительства по договорам участия в долевом строительстве. Безусловно, степень вероятности неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по передаче жилого помещения участнику строительства у всех застройщиков разная. Поэтому для определения базового размера отчислений от цены сделки в фонд долевого строительства, которые обязан совершать заказчик, следует установить минимальные и максимальные значения повышающих и понижающих коэффициентов установления степени вероятности (вида, количества и значимости факторов риска) неисполнения или ненадлежащего исполнения застройщиком обязательств по передаче жилого помещения участнику строительства по договору участия в долевом строительстве.

Использование соответствующих коэффициентов позволит уменьшить для застройщиков, которые на протяжении долгого времени добросовестно осуществляют свою деятельность, размеры указанных выплат и позволит в ряде случаев избежать банкротства.

Для нормального функционирования и ведения деятельности застройщиком сведения о нем должны отсутствовать в реестре недобросовестных поставщиков и проблемных застройщиков. Обоснована необходимость считать основанием для внесения сведений о застройщике в реестры недобросовестных поставщиков, проблемных застройщиков или недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо

аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, только решение суда, установившего недобросовестность застройщика, а не иного органа исполнительной власти. Это обусловлено тем, что необоснованное включение застройщиков в указанные реестры, ограничивая их правоспособность, не позволяет должным образом участвовать в отношениях, складывающихся в сфере строительства, и, соответственно, ведет к банкротству.

В соответствии с Законом о банкротстве участник строительства имеет право выбора между денежным требованием и требованием о передаче жилого помещения, машино-места и (или) нежилого помещения. В исследовании доказана вытекающая из судебной практики потребность в предусмотренной законом возможности перехода из одного реестра в другой и внесения дополнений в п. 1 ст. 201.4 Закона о банкротстве.

В работе доказана необходимость отказа от существующего в доктрине подхода, допускающего предоставление дополнительных гарантий и распространение действия норм о банкротстве застройщиков в отношении участников строительства, претендующих на получение нежилых помещений (площадь которых более семи квадратных метров). Аргументировано, что за счет расширения круга кредиторов, имеющих приоритетные требования к должнику, будут не только ущемлены права иных кредиторов должника-застройщика, но и не обеспечена надлежащая защита прав этой категории граждан, удовлетворение требований которых возможно только при наличии у застройщика завершеного строительством многоквартирного дома, что является маловероятным при его банкротстве.

В работе установлено, что правила п. 8 ст. 201.11 Закона о банкротстве не предусматривают ситуации, при которой многоквартирный дом введен в эксплуатацию, но акт приема-передачи участнику строительства жилого помещения подписан после принятия заявления о признании застройщика

банкротом. Данный вариант решения проблемы предложено предусмотреть в данной правовой норме Закона о банкротстве.

Из Закона о банкротстве следует, что для признания права собственности на жилое помещение необходимо подписание застройщиком и участником строительства до дня принятия заявления о признании застройщика банкротом передаточного акта либо иного документа о передаче жилого помещения. На практике распространены случаи, когда таким документом является акт приема-передачи под отделочные работы, который лишь немногочисленными судебными актами причисляются к документам о передаче жилого помещения. Принятие в пользу дольщиков таких решений требует внесения соответствующих изменений в п. 8 ст. 201.11 Закона о банкротстве, которые сформулированы автором в работе.

В исследовании сформирован комплекс аргументов в опровержение предложения разработчиков Концепции развития законодательства о вещном праве по замене договора долевого участия в строительстве ограниченным вещным правом приобретения еще не построенного объекта недвижимости через право приобрести земельный участок (право на земельный участок), на котором этот объект будет возводиться (право приобретения чужой недвижимой вещи). Показано, что в условиях банкротства застройщика данное право не обеспечит тех преимуществ и возможностей защиты прав инвесторов, которые им предоставлены по договору долевого участия в строительстве.

Несмотря на список требований к новому застройщику-приобретателю, законодатель в Законе о долевом участии в строительстве не учитывает вид договора о передаче застройщику земельного участка для строительства. Вопрос о дополнительных требованиях к новому застройщику возникает в случае, когда земельный участок предоставлен застройщику-банкроту на основании договора о развитии территории, заключенного с органом местного самоуправления. В этом случае в качестве нового застройщика (приобретателя) для завершения строительства объекта, расположенного на земельном участке, предоставленном по договору о развитии застроенной территории,

заключенного с органом местного самоуправления, должно выступать юридическое лицо, обладающее на праве собственности и (или) ином законном основании недвижимым имуществом, оборудованием, техническими средствами и финансовыми ресурсами, необходимыми для его надлежащего и своевременного исполнения и решения государственных или муниципальных задач по развитию территорий.

Действующим законодательством слабо регламентирован вопрос о содержании договора о передаче объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика приобретателю. В работе аргументировано, что между застройщиком (конкурсным управляющим (внешним управляющим)) и приобретателем необходимо заключать договор, представляющий собой разновидность организационного (предварительного) договора, в соответствии с которым стороны обязуются заключить между собой в определенный срок несколько основных договоров (купли-продажи, переуступки прав и обязанностей, замены лица в обязательстве и др.), а также совершить действия, способствующие заключению между теми же сторонами основных договоров и исполнению заключенных сделок. Именован он как «Договор о порядке передачи приобретателю имущества и обязательств застройщика». Считать квалифицирующими признаками указанного договора специальный субъектный состав; особый предмет и цель договора; наличие публичных элементов осуществления функций нового застройщика, организационных и непосредственно связанных с исполнением предусмотренных договором обязательств, иных прав и обязанностей.

Исследование материалов судебной практики показало, что нередко новые застройщики (приобретатели) допускают недобросовестное, не соответствующее предшествующим заявлениям поведение. Недопустимость непоследовательного поведения в международном праве именуется принципом эстоппель. В работе показано, что для защиты прав участников строительства многоквартирных домов в условиях банкротства застройщика допустимо применение нормативно-правовых положений об эстоппеле не только при

оспаривании новым застройщиком (приобретателем) действительности инвестиционного договора, но и при предъявлении им требований о признании его незаключенным.

В диссертации выделены и другие проблемы законодательства и правоприменения в сфере банкротства строительных организаций, сформулированы конкретные предложения по совершенствованию Закона о банкротстве и корректировке иных нормативных правовых актов. Сформулированные предложения направлены на повышение эффективности защиты участников строительства, прав и законных интересов строительных организаций, в том числе на упорядочение правоприменительной практики в данной сфере.

## Список использованных источников

### Нормативные правовые акты и иные официальные документы

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г. (с изм. и доп. от 30 декабря 2008 г. № 6-ФКЗ, от 30 декабря 2008 г. № 7-ФКЗ, от 5 февраля 2014 г. № 2-ФКЗ, от 21 июля 2014 г. № 11-ФКЗ) // Собр. законодательства Рос. Федерации. –2014. – № 15. –Ст. 1691.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ : [федер. закон : принят Гос. Думой 21 окт. 1994 г. : ред. от 3 авг. 2018 г.] // Собр. законодательства Рос. Федерации. — 1994. — № 32, ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 янв. 1996 г. № 14-ФЗ : [федер. закон : принят Гос. Думой 22 дек. 1995 г. : ред. от 29 июля 2018 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. — 1996. — № 5, ст. 410.
4. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г. № 63-ФЗ : [федер. закон : принят Гос. Думой 24 мая 1996 г. : ред. от 27 дек. 2018 г.] // Собр. законодательства Рос. Федерации. — 1996. — № 25, — ст. 2954.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ : [федер. закон : принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : ред. от 25 дек. 2018 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. — 2001. — № 44, ст. 4147.
6. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 дек. 2001 г. № 195-ФЗ : [федер. закон : принят Гос. Думой 20 дек. 2001 г. : ред. от 27 дек. 2018 г.] // Собр. законодательства РФедерации. — 2002. — № 1 (ч. 1), — ст. 1.
7. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 г. № 95-ФЗ : [федер. закон : принят Гос. Думой 14 июня 2002 г. :

ред. от 03 авг. 2018 г.] // Собр. законодательства Рос. Федерации. — 2002. — № 30, ст. 3012.

8. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ : [федер. закон : принят Гос. Думой 23 окт. 2002 г. : ред. от 27 дек. 2017 г.] // Собр. законодательства Рос. Федерации. — 2002. — № 46, ст. 4532.

9. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 дек. 2004 г. № 190-ФЗ [федер. закон : принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г. : ред. от 25 дек. 2018 г.] // Собр. законодательства Рос. Федерации. — 2005. — № 1 (Ч. 1), ст. 16.

10. Об обществах с ограниченной ответственностью : Федеральный закон от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ : принят Гос. Думой 14 июня 1998 г. : ред. от 23 апр. 2018 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. — 1998. — № 7, ст. 785.

11. Об ипотеке (залоге недвижимости) : Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ : принят Гос. Думой 24 июня 1997 г. : ред. от 31 дек. 2017 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. — 1998. — № 29, ст. 3400.

12. О несостоятельности (банкротстве) : Федеральный закон от 26 окт. 2002 № 127-ФЗ : принят Гос. Думой 27 сент. 2002 г. : ред. от 27 дек. 2018 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. — 2002. — № 43, ст. 4190.

13. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 30 дек. 2004 г. № 214-ФЗ : принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г. : ред. от 25 дек. 2018 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. — 2005. — № 1 (ч. 1), ст. 40.

14. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 28 апр. 2009 г. № 73-ФЗ : принят Гос. Думой 17 апр. 2009 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. — 2009. — № 18 (ч. 1), ст. 2153.

15. О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и статьи 17 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства участников строительства (в ред. от 27 июля 2017 г.) : Федеральный закон от 12 июля 2011 г. № 210-ФЗ : принят Гос. Думой 28 июня 2011 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. — 2011. — № 29, ст. 4301.

16. О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц : Федеральный закон от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ : принят Гос. Думой : ред. от 28 нояб. 2018 г.) // Собр. законодательства Рос. Федерации. — 2011. — № 30 (ч. 1), ст. 4571.

17. О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : Федеральный закон от 30 дек. 2012 г. № 302-ФЗ : принят Гос. Думой 18 дек. 2012 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. — 2012. — № 53 (ч. 1), ст. 7627.

18. О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд : Федеральный закон от 5 апр. 2013 г. № 44-ФЗ : принят Гос. Думой 22 марта 2013 г. : ред. от 27 дек. 2018 г.) // Собр. законодательства Рос. Федерации. — 2013. — № 14, ст. 1652.

19. О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ : принят Гос. Думой 21 июля 2017 г. : ред. от 1 июля 2018 г.) // Собр. законодательства Рос. Федерации. — 2017. — № 31 (ч. 1), ст. 4767.

20. О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях : Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 266-ФЗ : принят Гос. Думой 19 июля 2017 г. // Российская газета. Федер. вып. — 2017. — 04 авг.

21. О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 25 нояб. 2017 г. № 328-ФЗ : принят Гос. Думой 16 нояб. 2017 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. — 2017. — № 48, ст. 7052.

22. О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Московской области : Закон Московской области от 01 июля 2010 г. № 84/2010-ОЗ : принят постановлением Московской областной Думы от 24 июня 2010 г. № 5/124-П // Ежедневные новости. Подмосковье. — 2010. — 14 июля.

23. Об утверждении Регламента совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающего объем информации, необходимой нотариусу для совершения нотариальных действий, и способ ее фиксирования (вместе с Регламентом совершения нотариусами нотариальных действий, устанавливающий объем информации, необходимой нотариусу для совершения нотариальных действий, и способ ее фиксирования, утв. решением Правления ФНП от 28 авг. 2017 г № 10/17, приказом Минюста России от 30 авг. 2017 г. № 156) : приказ Минюста России от 30 авг. 2017 г. № 156 // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 07.09.2017.

24. О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Московской области от 01 июля 2010 г. № 84/2010-ОЗ // Ежедневные новости. Подмосковье. — 2010. — 14 июля.

25. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://privlaw.ru>.

26. По проекту федерального закона № 783596-6 «О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" и в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» : заключение Комитета Государственной Думы ФС Рос. Федерации по вопросам собственности от 20

окт. 2015 г. № 3.9-102/3 [Электронный ресурс] // Система обеспечения законодательной деятельности: <http://sozd.parliament.gov.ru>.

27. О направлении обзора судебных актов : письмо ФНС России от 29 июня 2017 г. № СА-4-18/12520@ [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

28. Правила ведения реестра недобросовестных поставщиков утв. постановлением Правительства РФ от 22 ноября 2012 г. № 1211 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

29. Решение УФАС по Пензенской области от 6 нояб. 2014 г. № РНП-58-48 // [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://solutions.fas.gov.ru>

30. Решение УФАС по Новгородской области от 24 нояб. 2014 г. № РНП-53-54 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://novgorod.fas.gov.ru>.

#### **Документы, утратившие силу**

31. О запрещении сделок с недвижимостью : Декрет ВЦИК от 14 дек. 1917 г. // Собр. узаконений РСФСР. — 1917. — № 10, ст. 154. Утратил силу в связи с изданием декрета ВЦИК, СНК РСФСР от 01 фев. 1923 г.

32. Об отмене частной собственности на недвижимость в городах : Декрет ВЦИК от 20 авг. 1918 г. // Собр. узаконений РСФСР. — 1918. — № 62, ст. 674.

33. О государственных подрядах и поставках (Положение) : Декрет СНК РСФСР от 30 сент. 1921 г. // Собр. узаконений и распоряжений РКП. — 1921. — № 69, ст. 549. Документ утратил силу в связи с изданием декрета ЦИК СССР, СНК СССР от 27 июля 1923 г.

34. Гражданский кодекс Р.С.Ф.С.Р. : принят 31 окт. 1922 г. VI сессией ВЦИК 9-го созыва : введен в действие с 1 янв. 1923 г. // Собр. узаконений РСФСР. — 1922. — № 71, ст. 904. Утратил силу с 1 окт. 1964 г.

### Материалы судебной практики

35. О применении судами общей юрисдикции общепризнанных принципов и норм международного права и международных договоров Российской Федерации : постановление Пленума Верховного Суда Рос. Федерации от 10 окт. 2003 г. № 5 (ред. от 5 марта 2013 г.) // Бюллетень Верховного Суда РФ. — 2003. — № 12.

36. О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 15 дек. 2004 г. № 29 // Вестник ВАС РФ. — 2005. — № 3.

37. О применении арбитражными судами обеспечительных мер : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 12 окт. 2006 г. № 55 // Вестник ВАС РФ. — 2006. — № 12.

38. О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 23 дек. 2010 г. № 63 // Вестник ВАС РФ. — 2011. — № 3.

39. О внесении дополнений и изменений в Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 30 июля 2013 г. № 59 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr67.ru](http://www.arbitr67.ru).

40. Применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : постановление Пленума Верховного Суда Рос. Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 // Рос. газ. — 2015. — 30 июня.

41. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 16 мая 2006 г. № 15578/05 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.sudbiblioteka.ru](http://www.sudbiblioteka.ru).

42. Об отмене решения ВАС РФ от 9 июня 2006 г. № 4364/06 и о прекращении производства по делу об оспаривании положений абзаца тринадцатого письма ФНС России от 13 января 2006 г. № ММ-6-03/18@ : постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 19 дек. 2006 г. № 11723/06 // Вестник ВАС РФ. — 2007. — № 3.

43. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 12 марта 2013 г. № 15510/12 по делу № А71-13368/2008 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru).

44. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 23 апр. 2013 г. № 13239/12 по делу № А55-16103/2010 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru).

45. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 15 июля 2014 г. № 15636/13 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru).

46. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 16 апреля 2013 года по делу № А40-93728/12-101-54Б [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru).

47. Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 20.09.2016 № 07АП-2969/2016(2) по делу № А45-18128/2014 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru)

48. Обзор практики разрешения арбитражными судами споров, связанных с договорами на участие в строительстве : информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 25 июля 2000 г. № 56 // Вестник ВАС РФ. — 2000. — № 9.

49. Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке : информационное письмо Президиума

Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 28 янв. 2005 г. № 90 // Вестник ВАС РФ. — 2005. — № 4.

50. Обзор практики рассмотрения судами Российской Федерации дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов (от 19 сент.2002 г.). Подготовлен Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Рос. Федерации [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.vsrfr.ru](http://www.vsrfr.ru).

51. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости : утв. Президиумом Верховного Суда Рос. Федерации 04 дек. 2013 г. [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.vsrfr.ru](http://www.vsrfr.ru).

52. Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными : информационное письмо Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 25 февраля 2014 г. № 165 // Вестник ВАС РФ. — 2014. — № 4.

53. Обзор судебной практики Верховного Суда Рос. Федерации 1 (2015) : утв. постановлением Президиума 04 марта 2015 г. № 1 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.sudact.ru](http://www.sudact.ru).

54. Определение Конституционного Суда РФ от 17 июля 2012 г. № 1388-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Левчени Эдуарда Семеновича на нарушение его конституционных прав статьей 201.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

55. Определение Верховного Суда Рос. Федерации от 29 марта 2016 г. № 305-ЭС16-1282 по делу № А40-44497/2015 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.vsrfr.ru](http://www.vsrfr.ru).

56. Определение Верховного Суда Рос. Федерации от 25 янв. 2018 г. № 308-ЭС17-14180 (1, 2) А53-1318/2017 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://legalacts.ru>.

57. Определение Верховного Суда Рос. Федерации от 16 апр. 2018 г. № 305-ЭС16-10864 по делу № А41-3991/2015 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://legalacts.ru>.

58. Определение Верховного Суда Рос. Федерации от 02 июля 2018 г. № .305-ЭС16-10864 (5) по делу № А41-3991/2015 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://legalacts.ru>

59. Определение Верховного Суда Рос. Федерации от 20 авг. 2018 г. по делу № 305-ЭС18-5428 (2) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://legalacts.ru>.

60. Определение Верховного Суда Рос. Федерации от 20 авг. 2018 г. № 305-ЭС18-5428 по делу № А40-180791/2016 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://legalacts.ru>.

61. Определение Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 11 мая 2011 г. № ВАС-5507/11 по делу № А55-11902/2010 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.sudbiblioteka.ru](http://www.sudbiblioteka.ru).

62. Определение Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 16 авг. 2012 г. № ВАС-8141/12 по делу № А45-15248/2011 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru).

63. Определение Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 18 янв. 2013 г. № ВАС-17796/12 по делу № А70-4401/2011 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.sudbiblioteka.ru](http://www.sudbiblioteka.ru).

64. Определение Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 10 апр. 2013 г. № ВАС-3445/12 по делу № А55-6250/2009 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru).

65. Определение Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 24 янв. 2014 г. № ВАС-20018/13 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.sudbiblioteka.ru](http://www.sudbiblioteka.ru).

66. Определение Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 10 июня 2014 г. № ВАС-7290/14 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.sudbiblioteka.ru](http://www.sudbiblioteka.ru).

67. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Рос. Федерации от 24 фев. 2015 г. по делу № 305-ЭС14-1186 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

68. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 07 апр. 2004 г. № А13-8779/03-01 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://ppt.ru/newstext.phtml?id=4300>.

69. Постановление ФАС Восточно-Сибирского от 18 янв. 2006 г. по делу № А33-7874/2005-Ф02-6390/05-С2 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.resheniya-sudov.ru](http://www.resheniya-sudov.ru).

70. Постановление ФАС Поволжского округа от 11 окт. 2011 г. по делу № А55-9349/2010 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

71. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 8 апр. 2013 г. по делу № А32-30801/2011 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

72. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 5 сент. 2013 г. по делу № А32-20361/2009 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

73. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 20 марта 2014 г. по делу № А51-15061/2013 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

74. Постановление ФАС Поволжского округа от 25 июня 2014 г. по делу № А57-5725/2010 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

75. Постановление ФАС Поволжского округа от 2 июля 2014 г. по делу № А55-22501/2013 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

76. Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 06 окт. 2015 г. по делу № 33-9570/2015 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.sudact.ru](http://www.sudact.ru).

77. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 14 нояб. 2014 г. № Ф03-4359/2014 по делу № А59-5933/2009 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

78. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 12 дек. 2014 г. № А71-3054/2014 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

79. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 15 сент. 2017 г. по делу № А60-41103/2016 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://fasuo.arbitr.ru>

80. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 15 дек. 2014 г. № Ф03-5086/2014 по делу № А59-5933/2009 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

81. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 26 марта 2015 г. № Ф08-1410/2015 по делу № А32-48070/2009 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

82. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 18 дек. 2015 г. № Ф03-5118/2015 по делу № А16-374/2015 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru).

83. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 09 фев. 2016 г. № Ф04-19177/2015 по делу № А45-24311/2013 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AZS&n=133101#0>.

84. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 30 окт. 2016 г. № Ф05-12951/2016 по делу № А40-168854/2014 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=AMS&n=255531#0>.

85. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 01 июня 2017 г. № Ф04-1169/2017 по делу № А67-8399/2015 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

86. Постановление Арбитражного суда Уральского округа 15 сент. 2017 г. № А60-41103/2016 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://fasuo.arbitr.ru>.
87. Постановление АС Магаданской области от 19 сент. 2017 г. № Ф03-3405/2017 по делу № А37-2801/2016 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru).
88. Постановление Арбитражного суда Приморского края от 24 янв. 2018 г. № Ф03-4756/2017 по делу № А51-8613/2017 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru).
89. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26 июля 2010 г. № 17АП-6585/2010-ГК по делу № А50-2802/2010 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).
90. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05 марта 2012 г. № 15АП-393/2012 по делу № А32-30559/2010 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).
91. Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 21 нояб. 2012 г. по делу № А33-3111/2009к142 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://fasuo.arbitr.ru>.
92. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28 дек. 2012 г. по делу № а55-6250/2009 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).
93. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23 янв. 2013 г. № 09АП-1232/2013, 09АП-1237/2013 по делу № А40-143061/10-78-281Б [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).
94. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 30 мая 2013 г. № 09АП-14599/2013 по делу № А40-90485/12-24-108Б [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).
95. Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 16 авг. 2013 г. по делу № А67-4252/2010 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

96. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 09 окт. 2013 г. № 09АП-30921/2013, 09АП-30923/2013 по делу № А40-115086/12-86-316Б [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

97. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 11 дек. 2013 г. по делу № А55-36158/2009 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

98. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 03 фев. 2014 г. по делу № А41-7785/09 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

99. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28 авг. 2014 г. по делу № А55-19659/2009 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

100. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 29 апр. 2016 г. № 09АП-1360/2016 по делу № А40-157001/15 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru)

101. Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06 сент. 2016 г. № 18АП-8344/2016 по делу № А07-3167/2016 [Электронный ресурс]. Режим доступа:  
<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAPS018&n=104106#0>.

102. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 25 сент. 2017 г. № 10АП-14141/2017 по делу № А41-17021/17 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

103. Кассационное определение Красноярского краевого суда от 12 июля 2010 г. по делу № 33-5963/2010 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

104. Определение Арбитражного суда Тюменской области от 10 окт. 2013 г. по делу № А70-521/2012 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

105. Определение Арбитражного суда г. Москвы от 11 фев. 2015 г. по делу № А40-27589/08-74-86"Б" [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.sudact.ru](http://www.sudact.ru).

106. Определение Арбитражного суда г. Москвы от 27 сент. 2016 г. по делу № А40-165525/14-44-230Б [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru).

107. Определение Арбитражного суда Московской области от 17 марта 2017 г. по делу №А41-91213/16 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru).

108. Определение Арбитражного суда Московской области от 12 апр. 2017 г. по делу №А41-36831/12 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru)

109. Определение Арбитражного суда Московской области от 25 мая 2017 г. по делу № А41-4123/17 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru)

110. Решение Арбитражного суда Пермского края от 23 дек. 2008 г. по делу № А50-14103/2008-Г-22 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru)

111. Решение Железнодорожного районного суда г. Красноярска от 13 апр. 2010 г. по делу № 33-5963/2010 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru)

112. Субсидиарная ответственности контролирующих лиц при банкротстве должника: практика Арбитражного Суда Московского округа в период с 2011 по 2017 гг. : Аналитический обзор. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://lib.knigi-x.ru/23raznoe/239092-1-subsiarnaya-otvetstvennost-kontroliruyuschih-lic-pri-bankrotstve-dolzhnika-praktika-arbitr.php>

### **Специальная научная и учебная литература**

113. Арбитражный процесс : учебник / отв. ред. проф. В. В. Ярков. — М. : Волтерс Клувер, 2004. — 448 с.

114. Арсенов, И. Г. Арбитражный процесс: проблемы кассационного пересмотра / И. Г. Арсенов. — М. : Норма, 2004. — 176 с.
115. Баренбойм, П. Д. Правовые основы банкротства : учебное пособие / П. Д. Баренбойм. — М. : Белые альвы, 1995. — 200 с.
116. Белов, В. А. Очерки вещного права. Научно-полемические заметки : учебное пособие для бакалавриата и магистратуры / В. А. Белов. — М. : Юрайт, 2014. — 332 с.
117. Белых, В. С. Правовые основы несостоятельности (банкротства): учебно-практическое пособие / В. С. Белых, А. А. Дубинчин, М. Л. Скуратовский. — М. : НормаИнфра-М, 2001. — 311 с.
118. Богданова, Е. Е. Добросовестность и право на защиту в договорных отношениях : монография / Е. Е. Богданова. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2010. — 159 с.
119. Борисов, А. Н. Комментарий к Федеральному закону от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (постатейный) / А. Н. Борисов. — М. : Деловой двор, 2012. — 944 с.
120. Брагинский, М. И. Договорное право. Общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. — 3-е изд., стереотип. — М. : Статут, 2001. — Кн. 1. — 848 с.
121. Брагинский, М. И. Договорное право : в 5 т. Том второй : Договоры о банковском вкладе, банковском счете; банковские расчеты. Конкурс, договоры об играх и пари / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. — М. : Статут, 2006. — Т. 2. — 623 с.
122. Вайпан, В. А. Источники предпринимательского права : учебно-методический комплекс (учебное пособие в рамках дисциплины «Предпринимательское право Российской Федерации») / В. А. Вайпан. — М. : Юстицинформ, 2017. — 84 с.
123. Витрянский, В. В. Несостоятельность (банкротство) : научно-практический комментарий новелл законодательства и практики его

применения / В. В. Витрянский, В. В. Бациев, А. В. Егоров и др.; под ред. В. В. Витрянского. — М. : Статут, 2010. — 336 с.

124. Гражданское и торговое право капиталистических государств / отв. ред. Е. А. Васильева. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : Международные отношения, 1993. — 560 с.

125. Гражданское право : учебник : в 3 т. / под ред. А. П. Сергеева. Ю. К. Толстого. — 6-е изд., перераб. и доп. — М. : ТК Велби, Изд-во «Проспект», 2005. — Т. 1. — 776 с.

126. Гражданское право : учебник : в 2 т. / под ред. Е. А. Суханова. 2-е изд., перераб. и доп. — М. : Волтерс Клувер, 2005. — Т. 2. — 520 с.

127. Емельянов, В. И. Разумность, добросовестность, незлоупотребление гражданскими правами / В. И. Емельянов. — М. : Лекс-Книга, 2002. — 160 с.

128. Карелина, С. А. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства) : учебно-практическое пособие / С. А. Карелина. — М. : Волтерс Клувер, 2006. — 360 с.

129. Карелина, С. А. Банкротство застройщика: теория и практика правоприменения : монография / С. А. Карелина, И. В. Фролов. — М. : Юстицинформ, 2018. — 240 с.

130. Клейнман, А. Ф. О несостоятельности частных лиц по советскому процессуальному праву / А. Ф. Клейнман // Сборник трудов Иркутского Государственного Университета. Факультет права и местного хозяйства. Правовое отделение. — Иркутск : Изд-во Иркут. ун-та, 1929. — Т. 16. — Вып. 1. — С. 93–130.

131. Комментарий к Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)» / Авт. кол. : С. Е. Андреев, В. В. Залесский, Н. М. Колосова; отв. ред. В. В. Залесский. — М. : Юринформцентр : Тихомиров М. Ю., 2003. — 616 с.

132. Кравчук, Е. В. Фиктивность (преднамеренность) банкротства в России / Е. В. Кравчук. — М. : Юстицинформ, 2013. — 160 с.

133. Кузнецов, А. П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан – участников строительства / А. П. Кузнецов. — М. : Статут, 2015. — 96 с.
134. Кулагин, М. И. Избранные труды / М. И. Кулагин. — М. : Статут, 1997. — 330 с.
135. Максимов, С. Н. Девелопмент. Развитие недвижимости: Организация. Управление. Финансирование / С. Н. Максимов. — СПб. : Питер, 2003. — 256 с.
136. Маляревская, Ю. Н. Банковское дело. Англо-русский толковый словарь / Ю. Н. Маляревская. — М. : Олма-пресс, 2005. — 736 с.
137. Ожегов, С. И. Толковый словарь русского языка : ок. 65 000 слов и фразеологических выражений / под ред. проф. Л. И. Скворцова. — 26-е изд, перераб. и доп. — М. : ООО «Издательство "Оникс"», ООО «Издательство "Мир и Образование"», 2008. — 736 с.
138. Петрухин, М. В. Договор участия в долевом строительстве объектов недвижимости: проблемы правового регулирования / М. В. Петрухин. — М. : Инфотропик Медиа, 2012. — 208 с.
139. Пирогова, Е. С. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства) : учебник для бакалавриата и магистратуры / Е. С. Пирогова, А. Я. Курбатов. — М. : Юрайт, 2014. — 291 с.
140. Попондопуло, В. Ф. Банкротство. Правовое регулирование : научно-практическое пособие / В. Ф. Попондопуло. — М. : Проспект, 2016. — 432 с.
141. Правда русская : в 3 т. / под ред. Б. Д. Грекова; Ин-т истории Акад. наук СССР. — М.; Л. : Изд-во Акад. наук СССР, 1940–1963.
142. Российское гражданское право : в 2 т. Т. II. Обязательственное право : учебник / отв. ред. Е. А. Суханов, Московский гос. ун-т им. М. В. Ломоносова. — 4-е изд., стер. — М. : Статут, 2015. — 1217 с.
143. Советское гражданское право : учебник / С. Н. Братусь, К. А. Граве, М. В. Зимилева, В. И. Серебровский и др.; под ред. С. Н. Братуся. — 4-е изд., испр. и доп. — М. : Госюриздат, 1950. — 677 с.

144. Советское гражданское право : учебник для юридических институтов и факультетов / В. Ф. Маслов, А. А. Пушкин, М. И. Бару и др.; под общ. ред. В. Ф. Маслова, А. А. Пушкина. — 2-е изд., перераб., и доп. — Киев : Вища школа, 1983. — 503 с.

145. Суворов, Е. Д. Банкротство в практике нового Верховного Суда РФ за первый год работы (2014–2015): акты и комментарии / Е. Д. Суворов. — М. : Статут, 2016. — 368 с.

146. Суворов, Е. Д. Банкротство в практике ВС РФ и ВАС РФ: энциклопедия правовых позиций за 2014–2018 гг. Вып. 2 / Е. Д. Суворов. — М. : Статут, 2019. — 447 с.

147. Телюкина, М. В. Комментарий к Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)» / М. В. Телюкина; отв. ред. А. Ю. Кабалкин. — М. : БЕК, 1998. — 510 с.

148. Телюкина, М. В. Основы конкурсного права / М. В. Телюкина. — М. : Волтерс Клувер, 2004. — 560 с.

149. Ткачев, В. Н. Несостоятельность (банкротство) особых категорий субъектов конкурсного права / В. Н. Ткачев. — М. : Волтерс Клувер, 2007. — 174 с.

150. Трайнин, А. Ф. Несостоятельность и банкротство / А. Ф. Трайнин. — С.-Пб. : Изд. юрид. кн. скл. «Право», 1913. — 61 с.

151. Харитонова, Ю. С. Управление в гражданском праве: проблемы теории и практики : монография / Ю. С. Харитонова. — М. : Норма, Инфра-М, 2011. — 304 с.

152. Цитович, П. П. Очерк основных понятий торгового права / П. П. Цитович. — Киев : тип. И.Н. Кушнерева и К°, 1886. — 248 с.

153. Шершеневич, Г. Ф. Курс торгового права : в 4 т. / Г. Ф. Шершеневич. М. : Статут, 2003. — Т. 1 : Введение. Торговые деятели. — 478 с.

154. Шершеневич, Г. Ф. Курс торгового права : в 4 т. / Г. Ф. Шершеневич. — М. : Статут, 2003. — Т. 2 : Товар. Торговые сделки. — 542 с.

155. Шершеневич, Г. Ф. Курс торгового права : в 4 т. / Г. Ф. Шершеневич. — М. : Статут, 2003. — Т. 3 : Вексельное право. Морское право. — 410 с.

156. Шершеневич, Г. Ф. Курс торгового права : в 4 т. / Г. Ф. Шершеневич. — М. : Статут, 2003. — Т. 4 : Торговый процесс. Конкурсный процесс. — 548 с.

157. Шершеневич, Г. Ф. Конкурсный процесс / Г. Ф. Шершеневич; науч. ред. В. В. Витрянский; редкол. : Н. В. Козлова, С. М. Корнеев, Е. В. Кулагина, П. А. Панкратов. — М. : Статут, 2000. — 477 с.

158. Шишмарева, Т. П. Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и практика его применения : учебное пособие для экзамена по Единой программе подготовки арбитражных управляющих / Т. П. Шишмарева. — М. : Статут, 2015. — 417 с.

159. Blackstone, W. Commentaries on the Laws of England. Book II // Arhive. URL: <https://goo.gl/re2XSa> (дата обращения: 03.12.2018).

### **Статьи в периодических изданиях, материалы конференций**

160. Анохин, В. Предупреждение банкротства и восстановление платежеспособности несостоятельного должника / В. Анохин // Хозяйство и право. — 2006. — прил. к № 1. — С. 3–40.

161. Аюрова, А. А. Оспаривание сделок должника согласно нормам законодательства о несостоятельности (банкротстве) / А. А. Аюрова // Адвокат. — 2014. — № 11. — С. 52–57.

162. Базанова, Л. В. Контроль цен по сделкам с ценными бумагами, не обращающимися на организованном рынке ценных бумаг / Л. В. Базанова // Законодательство и экономика. — 2007. — № 6. — С. 30–33.

163. Банки вместо ДДУ: как новая схема продажи жилья изменит рынок новостроек [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://realty.rbc.ru>, 08.11.2017.

164. Банкротство застройщиков: механизмы защиты дольщиков // Информационный портал «Право RU». URL: <https://pravo.ru/news/view/140905> (дата обращения: 20.01.2018).

165. Башлаков-Николаев, И. В. О некоторых проблемах повышения эффективности системы закупок товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц / И. В. Башлаков-Николаев, М. А. Кирпичев // Публичные закупки: проблемы правоприменения : материалы Всероссийской научно-практической конференции (г. Москва, 6 июня 2014 г., МГУ им. М. В. Ломоносова). [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

166. Башлаков-Николаев, И. В. Реестр недобросовестных поставщиков. Пора менять подходы / И. В. Башлаков-Николаев, М. А. Кирпичев [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

167. Башлаков-Николаев, И. В. О нарушениях в сфере корпоративных закупок / И. В. Башлаков-Николаев, М. А. Кирпичев // Конкуренция и право. — 2015. — № 1. — С. 26–28.

168. Белов, В. А. Основы учения о преимущественных правах / В. А. Белов // Вестник Московского университета. — Сер. 11 «Право». — 2001. — № 6. — С. 37–54.

169. Беляева, О. А. Контрактная система: основные проблемы правоприменения и пути их преодоления // Журнал российского права. — 2015. — № 7. — С. 13–16.

170. Борисова, Л. В. О реализации нравственно-правовых принципов разумности, справедливости и добросовестности в договорных отношениях в свете новых изменений в ГК РФ / Л. В. Борисова // Законы России. — 2016. — № 1. — С. 13–17.

171. Борисова, Л. В. О признаках и видах имущественных прав как самостоятельных объектах гражданских правоотношений в сфере реформирования ГК РФ / Л. В. Борисова // Юрист. — 2017. — № 21. — С. 4–7.

172. Васильев, Е. А. Банкротство и несостоятельность: соотношение понятий / Е. А. Васильев // Право и жизнь. — 2000. — № 29. — С. 54–59.

173. Гутникова, А. С. Оспаривание сделок в ходе конкурсного производства / А. С. Гутникова // Законодательство. — 2003. — № 7. — С. 57–67.

174. Добровлянина, О. В. Виды незаконных банкротств в Российской Федерации: некоторые проблемы правового регулирования / О. В. Добровлянина, К. С. Кондратоева, К. В. Патырбаева // Право. Журнал ВШЭ. — 2017. — № 3. — С. 34–49.

175. Дорохина, Е. Г. Обзор судебной практики «Сделки, совершаемые должником или арбитражным управляющим в период проведения процедур банкротства. Недействительность сделок должника» / Е. Г. Дорохина // Арбитражное правосудие в России. — 2007. — № 5 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

176. Зайцев, О. А. Единство и борьба интересов залоговых и иных кредиторов в деле о банкротстве / О. А. Зайцев // Юридическая наука. — 2011. — № 4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/edinstvo-i-borba-interesov-zalogovyh-i-inyh-kreditorov-v-dele-o-bankrotstve> (дата обращения: 03.02.2019).

177. Карелина, С. А. К вопросу о роли судебной практики в системе источников правового регулирования отношений несостоятельности (банкротства) / С. А. Карелина // Право и экономика. — 2017. — № 11. — С. 19–25.

178. Колб, Б. И. Состав преступления и понятие банкротства / Б. И. Колб // Законность. — 1998. — № 1. — С. 47–48.

179. Коробченко, Р. И. К вопросу о законодательном регулировании банкротства строительных организаций (застройщиков) / Р. И. Коробченко, Е. С. Евглевская // Молодой ученый. — 2017. — №10. — С. 313–315. — URL <https://moluch.ru/archive/144/40298>.

180. Коровкина, Е. К. Проблемы признания права собственности на нежилое помещение при банкротстве застройщика / Е. К. Коровкина // Юстиция. — 2017. — № 1. — С. 65–69.

181. Краснова, С. А. Определение понятия «добросовестность» в российском гражданском праве / С. А. Краснова // Журнал российского права. — 2003. — № 3. — С. 62–67.
182. Кратенко, М. Замена застройщика как способ защиты дольщика / М. Кратенко // ЭЖ-Юрист. — 2010. — № 49. — С. 12–15.
183. Кузнецов, А. П. Банкротство застройщика: как дольщику защитить свои права [Электронный ресурс]. 14.03.2016. Подготовлено специально для ГАРАНТ.РУ.
184. Кузнецов, А. П. Основные способы признания права собственности на квартиру при банкротстве застройщика / А. П. Кузнецов, Р. П. Козлов // Юридический мир. — 2016. — № 2 : эл. версия. Режим доступа: [www.consultant-co.ru](http://www.consultant-co.ru).
185. Лебедева, С. Р. Защита дольщиков: необходимость совершенствования механизмов // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2014. — № 12. — С. 65–68.
186. Лисаченко, А. Этоппель: шесть простых правил, чтобы не наступать на грабли [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://regforum.ru>, 14.11.2017.
187. Марков, П. А. О влиянии социализации права на реформирование законодательства о банкротстве застройщика / П. А. Марков, Л. А. Баркова // Предпринимательство и право : Информационно-аналитический портал <http://lexandbusiness.ru>, 24.11.2015.
188. Марков, П. А. Реформирование законодательства о банкротстве застройщика в условиях конвергенции частного и публичного права / П. А. Марков // Экономика. Предпринимательство. Окружающая среда. — 2017. — № 3. — С. 70–77.
189. Москвитин, О. В. Когда нельзя включать в реестр недобросовестных поставщиков? Избавляемся от «черной метки» [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.eg-online.ru](http://www.eg-online.ru).

190. Муравьев, В. Б. Инвестиционные обязательства в строительстве / В. Б. Муравьев // Юрист. — 2001. — № 2. — С. 38–49.
191. Натариус, Д. М. Залог в долевом строительстве при банкротстве застройщика, миф или реальность?! [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.pravorub.ru>, 26.12.2010.
192. Николаева, И. П. Банкротство: причины, особенности и последствия в России / И. П. Николаева, А. С. Палювина // Известия Волгоградского государственного технического университета. — 2014. — № 17 (144). — С. 31–38.
193. Нормова, Т. А. Проблемы финансовой несостоятельности организации / Т. А. Нормова, С. Н. Хабаху // Экономика. Право. Печать. Вестник КСЭИ. — 2012. — № 1–2. — С. 46–49.
194. Останина, Е. А. Право приобретения чужой вещи: проблемы и перспективы / Е. А. Останина // Вестник Челябинского государственного университета. — Сер. «Право». — 2011. — № 4 (219). — С. 36–40.
195. Певунов, А. Н. Особенности передачи объекта незавершённого строительства участникам строительства [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://law.vdolevke.ru>.
196. Переход от долевого строительства к проектному финансированию. Кому это выгодно и что будет с рынком? [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://novostroev.ru/articles/perekhod-ot-dolevogo-stroitelstva-k-proektnomu-finansirovaniyu-komu-eto-vygodno-i-chto-budet-s-rynko>.
197. Понятие принципа эстоппель в зарубежной доктрине и его виды [Электронный ресурс] // Законы России : сайт : <http://zakoniros.ru>, 20.01.2015.
198. Право ожидания и право приобретения чужой недвижимой вещи как вещные права [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://sci.house/pravo-rossii-grajdanskoe-scibook/pravo-ojidaniya-pravo-priobreneniya-chujoy-31921.html>.
199. Прилуцкий, А. М. Специфика юридической ответственности по делам фиктивного или преднамеренного банкротства / А. М. Прилуцкий // Институты и механизмы инновационного развития: мировой опыт и российская

практика : сборник научных статей 4-й Международной научно-практической конференции (г. Курск, 23–24 октября 2014 г.). — Курск, 2014. — С. 339–342.

200. Приравнять нежилые помещения обманутых дольщиков к жилым. Внести изменения в 214-ФЗ [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.roi.ru/47566>.

201. Родионов, М. Неравные в правах / М. Родионов // ЭЖ-Юрист. — 2013. — № 25. — С. 13–14.

202. Ручкина, Г. Ф. Положение субъектов малого и среднего предпринимательства на рынке долевого строительства в свете изменений законодательства / Г. Ф. Ручкина, А. Г. Григорян // Имущественные отношения в РФ. — 2017. — № 7. — С. 18–26.

203. Рыков, И. Ю. Особенности банкротства строительных организаций [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://bankrotstvoplus.ru/info/podrobno.php?ELEMENT\\_ID=1208](http://bankrotstvoplus.ru/info/podrobno.php?ELEMENT_ID=1208).

204. Савин, Д. Г. Оспаривание сделок с предпочтением в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) юридического лица [Электронный ресурс] // Отрасли права : аналитический портал (<http://отрасли-права.рф/article/26812>).

205. Савостьянова, О. Н. Застройщик в процессе банкротства: какие требования вправе заявить в арбитражный суд участник долевого строительства? / О. Н. Савостьянова // Арбитражный и гражданский процесс. — 2016. — № 12. — С. 29–33.

206. Свириденко, О. М. Судебная практика — источник российского права? / О. М. Свириденко // Современное право. — 2010. — № 10. — С. 64–65.

207. Свириденко, О. М. К вопросу о соотношении понятий «несостоятельность», «банкротство» // Современное право. — 2010. — № 12. — С. 63–65.

208. Сергиенко, О. В. Факторы несостоятельности коммерческих организаций в условиях современной экономики / О. В. Сергиенко // Наука о человеке: гуманитарные исследования. — 2015. — № 3 (21). — С. 136–144.

209. Скловский, К. И. Институт преимущественной покупки в российском и зарубежном праве / К. И. Скловский, М. Б. Смирнова // Хозяйство и право. — 2003. — № 10. — С. 88–98.

210. Сорокин, А. Признание «подозрительных» сделок должника недействительными / А. Сорокин [Электронный ресурс] // Отрасли права : аналитический портал. Режим доступа: <http://отрасли-права.рф>.

211. Сотникова, Л. В. История жилищных реформ в России / Л. В. Сотникова, Н. Л. Севрюк // Управление в современных системах. — 2014. — № 3. — С. 38–45.

212. Сухов, О. Как дольщику нежилой недвижимости защищать себя при банкротстве застройщика [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://news.ners.ru/kak-dolcshiku-nezhiloy-nedvizhimosti-zacshicshat-sebya-pri-bankrotstve-zastrojcsnika.html>.

213. Сырых, В. М. Комплексные институты как элементы системы российского права / В. М. Сырых // Журнал российского права. — 2002. — № 10. — С. 22–27.

214. Тигранян, А. Р. Оспаривание сделок по исполнению третьим лицом обязательств несостоятельного заемщика / А. Р. Тигранян // Банковское право. — 2016. — № 1. — С. 21–30.

215. Тимофеев, К. Вступил в действие федеральный закон о компенсационном фонде долевого строительства [Электронный ресурс] // Официальный сайт мэра Москвы <https://www.mos.ru>, 01.08.2017.

216. Уксузова, Е. Е. Гражданское судопроизводство по делам о банкротстве: проблемы законодательного регулирования и правоприменения / Е. Е. Уксузова // Lex russica. — 2014. — № 6. — С. 683–703.

217. Хамов, А. Ю. Основные этапы развития законодательства, регулирующего отношения долевого строительства / А. Ю. Хамов // Законодательство. — 2017. — № 1. — С. 58–65.

218. Харитонова, Ю. С. Добросовестность как принцип управления в частном праве / Ю. С. Харитонова // Гражданское право. — 2010. — № 3. — С. 7–10.

219. Харитонова, Ю. С. Договоры об объединении: правовые вопросы управления неправосубъектными образованиями/ Ю. С. Харитонова // Гражданское право. — 2010. — № 4. С. 20–24.

220. Харитонова, Ю. С. Организационные элементы управления в гражданском праве / Ю. С. Харитонова // Правовая политика и правовая жизнь. — 2012. — С. 152–164.

221. Хачатуров, А. А. Право конкурсных кредиторов на опровержение сделок / А. А. Хачатуров // Юрист. — 2008. — № 3. — С. 52–55.

222. Царик, Г. П. Специальные основания для оспаривания сделок должника в процедурах банкротства. Нужны ли они? / Г. П. Царик // Предпринимательское право. — 2008. — № 2. — С. 10–15.

223. Чваненко Д.А. Правовая природа реестра недобросовестных поставщиков // Юрист. — 2014. — № 24. С. 22 – 26

224. Чукреев, А. А. Погашение требований участников строительства: критический анализ основных положений законодательства о банкротстве застройщиков / А. А. Чукреев // Имущественные отношения в РФ. — 2014. — № 12. — С. 69–79.

225. Шарапова, Н. В. Банкротство застройщика [Электронный ресурс] // Отрасли права : аналитический портал. Режим доступа: <http://отрасли-права.рф>.

226. Шатохина, К. А. Банкротство предприятий / К. Н. Шатохина // Безопасность бизнеса. — 2006. — № 1. — С. 46–47.

227. Шишмарева, Т. П. Защита прав дольщиков по договору участия в долевом строительстве при признании застройщика несостоятельным (банкротом) / Т. П. Шишмарева // Правовые вопросы строительства. — 2010. — № 1. — С. 22–25.

228. Эскроу-счета застройщика: новые правила долевого строительства URL: <https://yakapitalist.ru/imushhestvo/yeskrou-scheta-zastroyshhika/> (дата обращения: 31.07.2019).

229. Ярков, В. В. Правовая природа и источники конкурсного производства / В. В. Ярков // Арбитражный и гражданский процесс. — 2002. — № 11. — С. 14–25.

### **Диссертации и авторефераты диссертаций**

230. Аверьянова, М. В. Защита добросовестного приобретателя имущества в российском гражданском праве : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Аверьянова Мария Валерьевна. — М., 2001. — 215 с.

231. Агеев, А. Б. Банкротство в гражданском праве: проблемы теории : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Агеев Александр Борисович. — М., 2001. — 144 с.

232. Алтухов, А. В. Гражданско-правовая защита прав участников долевого строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Алтухов Алексей Владимирович. — М., 2015. — 226 с.

233. Барков, А. В. Рынок социальных услуг: проблемы правового регулирования : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03 / Барков Алексей Владимирович. — М., 2008. — 60 с.

234. Волосатова Л. В. Принцип разумности в реализации субъективных гражданских прав : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03; 12.00.15 / Волосатова Лилия Владимировна. — М., 2005. — 195 с.

235. Дикун, А. В. Договор участия в долевом строительстве : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Дикун Андрей Васильевич. — Ростов н/Д., 2011. — 214 с.

236. Дроздова, Т. Ю. Добросовестность в российском гражданском праве : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Дроздова Татьяна Юрьевна. — Иркутск, 2004. — 187 с.

237. Карелина, С. А. Механизм правового регулирования отношений несостоятельности (банкротства) : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03 / Карелина Светлана Александровна. — М., 2008. — 638 с.

238. Киримова, Е. А. Правовой институт (теоретико-правовое исследование) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.01 / Киримова Елена Андреевна. — Саратов, 1998. — 23 с.

239. Кондратюк, Д. Л. Нравственно-правовые принципы в гражданском праве России (на примере справедливости, гуманизма, разумности и добросовестности) : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Кондратюк Диана Лукинична. — М., 2006. — 170 с.

240. Крушевская, М. В. Способы обеспечения интересов кредиторов при банкротстве застройщика, осуществляющего доленое строительство : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Крушевская Майя Викторовна. — Краснодар, 2014. — 176 с.

241. Марков, П. А. Особенности банкротства стратегических предприятий : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Марков Павел Алевтинович. — М., 2004. — 24 с.

242. Пендюрин, Н. П. Категория цены в современном обязательственном праве России : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Пендюрин Никита Петрович. — Ростов н/Д, 2012. — 21 с.

243. Подузова, Е. Б. Организационный договор и его виды : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Подузова Екатерина Борисовна. — М., 2012. — 26 с.

244. Пивцаев Е. И. Особенности несостоятельности (банкротства) застройщиков : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. / Пивцаев Евгений Игоревич. — Санкт-Петербург, 2017. — 277 с.

245. Романов, Л. Л. Правовое регулирование гражданско-правовых обязательств в законодательстве о банкротстве и в общей части обязательственного права : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Романов Леонид Львович. — Казань, 2003. — 236 с.

246. Свириденко, О. М. Концепция несостоятельности (банкротства) в Российской Федерации: методология и реализация : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03 / Свириденко Олег Михайлович. — М., 2010. — 416 с.

247. Соболев, Д. А. Гражданско-правовая ответственность застройщика по договору участия в долевом строительстве : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Соболев Дмитрий Артурович. — М., 2011. — 189 с.

248. Ткачев, В. Н. Актуальные проблемы правового регулирования несостоятельности (банкротства) в современном российском праве : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03; 12.00.08 / Ткачев Валентин Николаевич. — М., 1999. — 220 с.

249. Телюкина, М. В. Конкурсное право. Гражданско-правовые проблемы: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03. / Телюкина Марина Викторовна. — М., 2003. — 473 с.

250. Чукреев, А. А. Субъективные условия применения санкций гражданского законодательства о предпринимательской деятельности : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Чукреев Андрей Александрович. — Тюмень, 2003. — 23 с.

251. Шмелева, М. В. Гражданско-правовое регулирование контрактных отношений при государственных и муниципальных закупках в Российской Федерации : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Шмелева Марина Владимировна. — Саратов, 2013. — 25 с.

### **Интернет-ресурсы**

252. Аналитический портал «Отрасли права» <http://отрасли-права.рф>.

253. Банк решений судов общей юрисдикции [www.resheniya-sudov.ru](http://www.resheniya-sudov.ru).

254. Информационно-аналитический портал «Предпринимательство и право» <http://lexandbusiness.ru>.
255. Информационно-правовой портал «Гарант» ([www.garant.ru](http://www.garant.ru)).
256. Информационно-правовой портал «ЗАКОНИЯ» (<http://www.zakonia.ru>).
257. Информационный портал «Право RU» (<https://pravo.ru>).
258. Научная сеть «Современное право» <https://www.sovremennoepravo.ru>.
259. Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>.
260. Официальный сайт Верховного Суда Российской Федерации [www.vsrp.ru](http://www.vsrp.ru).
261. Официальный сайт мэра Москвы <https://www.mos.ru>.
262. Портал «Судебные и нормативные акты РФ» [www.sudact.ru](http://www.sudact.ru).
263. Сайт «Законы России» <http://zakoniros.ru>.
264. Сайт ИЦЧП при Президенте РФ <http://privlaw.ru>.
265. Сайт «Правовые акты ФАС России» <http://solutions.fas.gov.ru>.
266. Сайт юридической компании «Банкротство плюс» <http://bankrotstvoplus.ru>.
267. Сайт юридической компании «Деловой Дом» <https://delovoydom.ru>.
268. Система обеспечения законодательной деятельности: <http://sozd.parliament.gov.ru>.
269. Сайт «КонсультантПлюс» [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).
270. Электронная библиотека «Судебная система Российской Федерации» [www.sudbiblioteka.ru](http://www.sudbiblioteka.ru).
271. Электронная картотека арбитражных дел [www.arbitr.ru](http://www.arbitr.ru).
272. Электронный каталог новостроек <http://novostroevo.ru>.