

ОТЗЫВ
научного руководителя
о диссертации Барабиной Марии Павловны на тему
«Правовое регулирование несостоятельности (банкротства) застройщиков»,
представленной на соискание ученой степени
кандидата юридических наук
по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское пра-
во; семейное право; международное частное право

Представленная диссертационная работа посвящена актуальной проблеме науки и практики российского гражданского права, а именно правовому регулированию несостоятельности (банкротства) застройщиков. Актуальность темы исследования обоснована автором с учетом политического, социально-экономического, правоприменительного и правотворческого аспектов. Выбор темы также был обусловлен исследователем активным развитием сферы строительства. Максимальное падение спроса и ухудшение деятельности компаний, характерны для сферы банкротства. Отрасль сталкивается с массовым банкротством, которое увеличивает число пострадавших в этой ситуации дольщиков. Проблема защиты прав инвесторов давно вышла за пределы частных отношений и в силу особых социальных последствий вынуждает государство прибегать к инструментам финансовой компенсации имущественных потерь дольщиков.

Диссертационное исследование является одним из первых комплексных научных исследований банкротства строительных организаций (застройщиков), в котором осуществлено развитие теоретических положений и разработаны практические рекомендации по совершенствованию правового регулирования и повышения эффективности данного правового института. До настоящего времени обозначенная тема не удостоилась серьезного комплексного изучения. Имеющиеся разработки по этой проблеме отражают лишь некоторые аспекты банкротства строительных организаций, а также не отвечают современным реалиям, меняющемуся законодательству и сложившейся правоприменительной практике.

Таким образом, актуальность научно-квалификационной работы не вызывает сомнений и представляет, бесспорно, большой научный и практический интерес.

Автором вынесено на защиту восемь положений, которые основаны на убедительной методологической, теоретической, эмпирической основе. Методология исследования представляется вполне оправданной. Наиболее активно при

изучении используется всеобщий метод познания – материалистическая диалектика и общенаучные методы исследования: исторический и логический, анализ и синтез, дедукция и индукция и его частно-научные методы: формально-логический, исторический; системного анализа, что вполне обоснованно.

Все выводы, сделанные в работе, обладают новизной и практической значимостью. Такой результат достигнут благодаря разработке комплексного научного представления о банкротстве строительных организаций (застройщиков).

При подготовке диссертации автором проанализировано действующее законодательство, обширная научная литература, публикации периодической печати, статистические данные, интернет-источники. Исследователь продемонстрировал владение обширным справочно-информационным банком данных по проблеме, навыками и умениями отслеживать новую научную литературу и публикации периодической печати.

Поставленная цель диссертационного исследования, которая заключается в осуществлении комплексного научного анализа проблемы банкротства застройщиков, а также в разработке на этой основе предложений по совершенствованию законодательства в данной области, исследователем достигнута.

Диссертационная работа М.П. Барабиной характеризуется высоким уровнем новизны полученных результатов. К основным результатам, представляющим научную новизну, следует отнести:

1. 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.

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 завершеного 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. Обоснована необходимость уточнения 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 соб-

ственности 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. 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.

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.

Практическая значимость выводов и теоретических предложений, сделанных в диссертационной работе, состоит в том, что содержащиеся в ней анализ и выводы могут быть использованы при дальнейшем исследовании вопросов банкротства строительных организаций (застройщиков), в учебном процессе при преподавании курсов «Гражданское право», «Арбитражное процессуальное право», «Корпоративное право» и других, подготовке учебной и методической литературы для юридических образовательных учреждений, а также в правотворческой деятельности по совершенствованию законодательства в исследуемой сфере.

Диссертационное исследование соискателя носит творческий, самостоятельный характер, в нем содержатся интересные теоретические и практические предложения по дальнейшему совершенствованию гражданского и отраслевого законодательства.

Во время подготовки своего научного исследования М.П. Барабина проявила себя как творческий человек, обладающий аналитическим складом ума, в полной мере владеющий научным и фактическим материалом в избранной сфере научного творчества. Она трудолюбива, инициативна, добросовестна, самостоятельна в выборе стратегии и тактики исследовательской деятельности, умеет убедительно отстаивать свои взгляды, убеждения и результаты исследования.

Личный вклад соискателя состоит в непосредственном участии в разработке теоретических положений на всех этапах исследования, апробации полученных результатов и их практической реализации, включая подготовку конкретных рекомендаций, направленных на разработку теоретических положений, касающихся банкротства строительных организаций (застройщиков) при долевом участии в строительстве многоквартирных домов.

Основные научные результаты, выводы и предложения, содержащиеся в диссертации, достаточно полно изложены в работах, опубликованных автором. Она имеет 10 опубликованных научных статей по теме исследования, 7 из которых – в научных журналах, которые включены в перечень российских рецензируемых научных журналов и изданий для опубликования основных научных результатов диссертаций, рекомендованных ВАК Минобрнауки России.

Исследователь лично участвовала в апробации результатов исследования на IV, V и VI Ежегодной международной научно-практической конференции, посвященной памяти Заслуженного юриста РФ, доктора юридических наук, профессора Н.М. Коршунов, на международной научно-практической конференции «Перспективы развития социально-гуманитарных и экономических наук в XXI веке».

Можно констатировать научную подготовленность М.П. Барабиной, ее строгое соблюдение правил научной этики при анализе теоретических концепций, планомерность ее работы над диссертационным исследованием, умение обобщать теоретические конструкции и материалы правоприменительной практики, способность ставить и самостоятельно решать исследовательские задачи. Также автор владеет в полной мере методологией юридических исследований, ответственен в плане аргументации собственных выводов.

В отличие от результатов других авторов ее исследование базируется на новом научном и законодательном материале, что позволило выработать обладающие новизной частные теоретические положения.

Научно-исследовательская работа охватывает основные вопросы поставленной научной проблемы и соответствует критерию внутреннего единства, что подтверждается последовательным планом исследования, непротиворечивой методологической платформой, основной идейной линией, концептуальностью и взаимосвязанностью выводов.

Диссертация соискателя обладает актуальностью, новизной, теоретической и практической значимостью, и является научно-квалификационной работой, в которой содержится решение задач, имеющих значение для развития науки гражданского права.

Вывод: диссертация Барабиной Марии Павловны на тему «Правовое регулирование несостоятельности (банкротства) застройщиков» отвечает требованиям Раздела второго «Положения о присуждении ученых степеней», утвержденного постановлением Правительства РФ от 24 сентября 2013 г. № 842 (в ред. от 01 октября 2018 г.), а ее автор заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

Научный руководитель:

доктор юридических наук, профессор,
кафедры гражданского права и процесса
ФГБОУ ВО «Ульяновский
государственный университет»



Александр Викторович Волков

научная специальность: 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право

Адрес: 432970, г. Ульяновск, ул. Л. Толстого, 42

Телефон: (8422) 41-06-79

E-mail: contact@ulsu.ru

Сайт: <https://www.ulsu.ru>

«17» 09 2019г.



УЛЬЯНОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ
И.В. Волкова ЗАВЕРЯЮ.
А. Литвинко
17 09 2019