

На правах рукописи

Барабина Мария Павловна

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ
(БАНКРОТСТВА) ЗАСТРОЙЩИКОВ**

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

Автореферат

диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Ульяновск — 2019

Диссертация выполнена на кафедре гражданского права и процесса федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Ульяновский государственный университет».

Научный руководитель: **Волков Александр Викторович,**
доктор юридических наук

Официальные оппоненты: **Телюкина Марина Викторовна,**
доктор юридических наук, профессор,
ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации», кафедра гражданского права и процесса института права и национальной безопасности, профессор кафедры

Анисимов Владимир Александрович,
кандидат юридических наук,
ФГБОУ ВО «Башкирский государственный университет», кафедра гражданского права, доцент кафедры

Ведущая организация: Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Белгородский государственный национальный исследовательский университет»

Защита состоится «14» февраля 2020 г. в 13:00 часов на заседании объединенного диссертационного совета Д 999.220.02, созданного на базе федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Пермский государственный национальный исследовательский университет», федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Ульяновский государственный университет» по адресу: г. Ульяновск, ул. Гончарова, д. 40/9, ауд. 301.

С диссертацией и авторефератом можно ознакомиться в научной библиотеке Ульяновского государственного университета и на сайте вуза <https://www.ulsu.ru>, с авторефератом — на сайте Высшей аттестационной комиссии при Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации <https://vak.minobrnauki.gov.ru>

Отзывы на автореферат просим высылать по адресу: 432970, г. Ульяновск, ул. Л. Толстого, д. 42, УлГУ, Отдел подготовки кадров высшей квалификации.

Автореферат разослан «__» _____ 2019 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета



О. А. Максимов

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

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 человек¹.

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 компаний, их массовым банкротством и ростом числа пострадавших в этой ситуации дольщиков. Так, по данным Аналитического центра НАФИ, среди респондентов, планировавших покупку жилья, в

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

2017 г. уже более 33 % не рассматривали вариант заключения договора долевого участия в строительстве².

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 принял меры по более детальной регламентации их деятельности, в числе которых получение заключения о соответствии застройщика и проектной декларации нормам Закона о долевом участии в строительстве³, увеличение требований 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.

² Аналитика и прогнозы [Электронный ресурс]. URL: <https://www.nafi.ru/analytics> (дата обращения: 20.01.2018).

³ 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.

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. Карелиной⁴, О. М. Свириденко⁵, М. В. Телюкиной⁶. Среди кандидатских диссертаций стоит отметить работы А. Б. Агеева⁷, А. В. Алтухова⁸, М. В. Крушевской⁹, Е. И. Пивцаева¹⁰, Л. Л. Романова¹¹, Д. А. Соболева¹² и др.

⁴ Карелина С. А. Механизм правового регулирования отношений несостоятельности (банкротства): дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03. М., 2008. 638 с.

⁵ Свириденко О. М. Концепция несостоятельности (банкротства) в Российской Федерации: методология и реализация: дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03. М., 2010. 416 с.

⁶ Телюкина М.В. Конкурсное право. Гражданско-правовые проблемы: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03. М., 2003. 473 с.

⁷ Агеев А. Б. Банкротство в гражданском праве: проблемы теории: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. М., 2001. 144 с.

⁸ 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.

⁹ Крушевская М. В. Способы обеспечения интересов кредиторов при банкротстве застройщика, осуществляющего доленое строительство: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Краснодар, 2014. 176 с.

¹⁰ Пивцаев Е. И. Особенности несостоятельности (банкротства) застройщиков: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. СПб., 2017. 277 с.

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;
- 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.

¹¹ 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.

¹² Соболев Д. А. Гражданско-правовая ответственность застройщика по договору участия в долевом строительстве: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. М., 2011. 189 с.

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 исследования 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 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 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. Именован он 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.

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)»¹³ (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 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.

¹³ Собр. законодательства Рос. Федерации. 2002. № 43, ст. 4190.

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.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении обоснованы актуальность и новизна выбранной темы, определены объект, предмет, цель и задачи исследования, раскрыты его методологическая и теоретическая основы, эмпирическая и нормативно-правовая базы, сформулированы выносимые на защиту положения, показана теоретическая и практическая значимость, приведены сведения об апробации результатов исследования и структуре диссертации.

Первая глава «Общая характеристика несостоятельности (банкротства) застройщиков» состоит из трех параграфов.

В первом параграфе «Понятие и признаки несостоятельности (банкротства) застройщиков» содержится анализ предлагаемых в цивилистической доктрине определений термина «банкротство», который, как показано в работе, имеет давнюю

историю. Образован он от слов «сломанный» (лат. ruptus) или «скамья» (лат. bancus), которая устанавливалась в людных местах (ярмарки и рынки) для оформления документов и совершения сделок.

Обращено внимание на то, что в Законе о банкротстве понятия «несостоятельность» и «банкротство» определены как тождественные. Однако многие цивилисты справедливо их разграничивают, отмечая, что изначально возникает несостоятельность, а потом банкротство (определение арбитражного суда о признании должника банкротом).

Автор выражает солидарность с мнением О. М. Свириденко о том, что при несостоятельности организации невозможно в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, но существует реальная возможность погасить задолженности на стадиях наблюдения, финансового оздоровления, внешнего управления и восстановить платежеспособность.

Анализируя признаки банкротства застройщика, автор приходит к выводу, что он может быть объявлен банкротом в случае неспособности выполнения принятых на себя обязательств: строительство недвижимости, ввод в эксплуатацию и передача построенного имущества дольщикам в соответствии с заключенными договорами. При этом общая сумма задолженности застройщика перед кредиторами должна быть не менее 100 тыс. руб., а просрочка оплаты в течение более 3 месяцев, либо невозможность взыскания задолженности в течение 30 дней.

Во втором параграфе «Источники правового регулирования и виды несостоятельности (банкротства) застройщиков» отмечается, что 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 был принят ряд нормативных правовых актов и судебных разъяснений, связанных с договорами об участии в строительстве, выработаны рекомендации для арбитражных судов при рассмотрении соответствующих споров.

Анализ основных источников правового регулирования банкротства застройщиков — Закона о банкротстве и Закона о долевом участии в строительстве — показал, что принимаемые в последнее время меры по их совершенствованию направлены на защиту наиболее слабой стороны отношений — участников строительства. Достигается же

оптимальность частноправового режима регулирования данных отношений посредством усиления 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 долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», согласно которому на смену страховым компаниям пришел компенсационный фонд, имеющий статус публично-правовой компании, которая будет находиться под строгим государственным контролем и гарантировать исполнение требований граждан в случае банкротства застройщика.

Автором дана общая положительная оценка изменениям, установленным 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", касающимся участия кредитных организаций в схеме долевого строительства и использования счетов эскроу, как механизма защиты денежных средств участников строительства. В то же время автор солидарен с мнением иных экспертов, отмечающих недостатки данного нововведения, такие как повышение стоимости недвижимого имущества и уменьшение числа застройщиков, способных соответствовать требованиям банков и нового законодательства; сохранение рисков банкротства для граждан и отзыва лицензии у кредитной организации. Также автор обращает внимание на необходимость законодательной проработки процедуры возврата денежных средств участникам строительства в случае банкротства кредитной организации.

В данной части исследования рассмотрены классификации банкротства застройщиков на виды: подложное (злостное) и неосторожное (простое); фиктивное и преднамеренное; реальное и несанкционированное; фиктивное и заказное и др.

В третьем параграфе «Особенности процедур несостоятельности (банкротства) застройщиков», обращается внимание на особый порядок, установленный § 7 гл. IX Закона о банкротстве для признания застройщика банкротом. Однако нормы данной главы не учитывают, что участники строительства, имеющие к застройщику требование

о передаче жилых помещений, а также требования о передаче машино-мест и нежилых помещений, площадь которых не превышает 7 кв. м, несмотря на очевидную заинтересованность, не указаны в абз. 1 п. 3 ст. 201.1 Закона о банкротстве в качестве инициаторов данной процедуры по правилам § 7 гл. IX. Правомочием требования о признании банкротами застройщиков наделены только уполномоченный орган либо конкурсный кредитор, то есть кредитор по денежным обязательствам, которые не заинтересованы в банкротстве должника как застройщика, поскольку в данном процессе их требования из третьей очереди погашения долгов при обычном банкротстве будут автоматически перемещены в четвертую очередь. Учитывая данный факт, а также неравные роли участников строительства и конкурсного кредитора, автор обосновывает 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.

Для установления объема их требования в реестре предлагается исходить из стоимости предмета, указанного в инвестиционном договоре, поскольку только данный критерий в наибольшей степени отвечает признаку определенности, а потому мог бы использоваться при вынесении определения о включении данных требований в реестр.

В числе особенностей процедуры банкротства застройщиков рассмотрены специально установленные правила удовлетворения требований участников строительства относительно к требованиям иных конкурсных кредиторов. Обращается внимание на предоставление равного уровня защиты прав участников строительства, вне зависимости от вида договора, заключенного для привлечения денежных средств застройщиком; возможность передачи им жилых помещений или объекта незавершенного строительства в счет погашения требований. Кроме того, исследованы особенности обеспечительных мер по делам о банкротстве застройщиков.

Вторая глава «Субъекты процедур несостоятельности (банкротства) застройщиков» состоит из двух параграфов.

В первом параграфе «Застройщик как субъект процедур несостоятельности (банкротства)» автор отмечает, что в действующем законодательстве отсутствует четкое

определение понятия «застройщик», но перечислены признаки субъекта, которого можно отнести к застройщику. Основным из признаков является привлечение лицом денежных средств или имущества участников строительства и наличие у такого лица обязательств по передаче жилых помещений. Безусловно, важность обозначенного признака очевидна. Тем не менее, по мнению автора, пп. 1 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве нуждается в соответствующем уточнении, поскольку, как следует из судебной практики, застройщиками могут быть признаны лица - правообладатели земельного участка и (или) объекта строительства, денежные средства напрямую не привлекающие.

В работе подчеркивается, что законодательство о долевом участии в строительстве претерпело серьезные изменения, направленные на ужесточение требований к застройщикам и усиление контроля за расходованием денежных средств дольщиков. Автором 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. Отмечается, что одной из основных функций компенсационного фонда долевого строительства является выплата возмещения гражданам – участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, при несостоятельности (банкротстве) застройщика. Безусловно, степень вероятности неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства у всех застройщиков разная. В этой связи в целях исключения уравнивания застройщиков-новичков и застройщиков, которые долгое время добросовестно исполняли свои обязанности, автор предлагает для определения базового размера отчислений от цены сделки в фонд долевого строительства, которые обязан уплачивать заказчик, 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 долевого

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 работе показано, что для нормального функционирования и ведения деятельности застройщиком должны отсутствовать сведения о нем в реестре 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. Включение данных о застройщике в соответствующие реестры, по мнению автора, является весьма жесткой мерой ответственности застройщика, ограничивающей его правоспособность и не позволяющей должным образом функционировать на строительном рынке, и, соответственно, ведет к банкротству.

В этой связи автор предлагает 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.

Во втором параграфе «Участники строительства как субъекты процедур несостоятельности (банкротства) застройщиков» на основе анализа правового положения участников строительства как субъектов процедуры банкротства застройщика отмечается, что Закон о банкротстве предоставляет участнику строительства право выбора между денежным требованием и требованием о передаче жилого помещения, машино-места и (или) нежилого помещения. Однако в судебной практике не сложилось однозначной позиции по вопросу о возможности перехода из одного реестра в другой, поскольку из закона это прямо не следует. Некоторые суды полагают, что возможность перехода из одного реестра в другой недопустима,

поскольку, включив свои требования в один из реестров, 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. По мнению автора, именно такой подход судов должен найти отражение в п. 1 ст. 201.4 Закона о банкротстве, поскольку отвечает интересам дольщиков как наиболее слабых участников рассматриваемой процедуры.

Актуальным аспектом в проведении исследования явилось исследование целесообразности включения в реестр требований о передаче жилых помещений требований лиц о передаче нежилых помещений (площадь которых более 7 кв. м), которые подлежат удовлетворению в общем порядке, предусмотренном правилами ст.ст. 134 и 142 Закона о банкротстве.

Автор уделяет особое внимание имеющемуся в научной литературе подходу, согласно которому нормами Закона о банкротстве застройщиков должны быть предоставлены дополнительные гарантии в отношении участников строительства, претендующих на получение нежилых помещений (площадь которых более 7 кв. м). В работе доказана необходимость отказа от данного подхода, поскольку за счет расширения числа кредиторов, имеющих приоритет требований 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.

Анализируя вопрос о реализации предусмотренной п. 8 ст. 201.11 Закона о банкротстве меры по защите прав участников строительства путем признания за ними права собственности на жилое помещение, автор отмечает, что данный способ нередко используется участниками строительства в преддверии банкротства застройщика с целью исключения оплаченной ими квартиры из конкурсной массы должника.

Автор солидарен с мнением ученых и практиков, которые считают невозможным при заключении инвестиционной сделки использование механизма защиты в виде предъявления вещного иска. Закон о долевом участии в строительстве не предусматривают возникновение общей собственности на незавершенный

строительством многоквартирный дом. В этой связи автор считает необходимым отказаться от сложившегося в судебной практике подхода по признанию за участниками строительства долей в праве общей собственности на не завершенный строительством объект, предусмотрев в действующем законодательстве сохранение у участника строительства, не участвовавшего в процедурах банкротства застройщика, права залога в случае отчуждения его предмета.

В работе также отмечается, 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 в немногочисленной судебной практике причисляется к документам о передаче жилого помещения. В целях реализации данного подхода, а равно защиты прав участников строительства предложено внести соответствующие изменения в п. 8 ст. 201.11 Закона о банкротстве.

Анализируя содержание ст. 201.11 Закона о банкротстве, автор обращает внимание на отсутствие в ней правового регулирования ситуации, при которой застройщику разрешено ввести в эксплуатацию многоквартирный дом, строительство которого завершено, однако документы о передаче квартир участникам строительства подписаны застройщиком после принятия заявления о признании застройщика банкротом. Для устранения данной неточности автор предлагает внести соответствующее уточнение в п. 8 ст. 201.11 Закона о банкротстве.

Кроме того, 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 приобретения чужой недвижимой вещи. В работе 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. В частности, обращено внимание на отсутствие у приобретателя земельного участка возможности

контролировать соблюдение сроков строительства объекта недвижимости; возможность участников строительства предъявлять вещные иски; выполнение государственной регистрацией договоров долевого участия в строительстве функции предотвращения «двойных продаж» и др.

Третья глава «Правовое регулирование процедур несостоятельности (банкротства) застройщиков» состоит из трех параграфов и посвящена исследованию вопросов проведения процедур банкротства застройщиков, признания недействительными сделок, направленных на вывод особо ценного имущества должника, рассмотрению процедуры замены застройщика при его банкротстве.

В первом параграфе «Проведение процедур банкротства застройщиков» на основе анализа законодательства о банкротстве автор констатирует, что в связи с последними изменениями Закона о банкротстве процедура банкротства застройщиков претерпела существенные изменения. Нововведением в данной процедуре явилась 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. Автором дана положительная оценка новым правилам. За счет исключения обязательной процедуры будет сокращен срок банкротства застройщика, оптимизированы мероприятия, проводимые арбитражным управляющим и судом по данной категории дел.

В данной части исследования обращается внимание на возможность суда по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве застройщика, передать его на рассмотрение другого арбитражного суда, если такая передача будет способствовать более эффективной защите прав участников строительства; осуществлен анализ правовой природы конкурсного производства по делам о банкротстве застройщика, рассмотрены его этапы и установленные Законом о банкротстве сроки. Автор приходит к выводу, что дела о банкротстве застройщика являются самостоятельной разновидностью процесса, как и дела о банкротстве других категорий должников. Специфика данной категории дел предопределяет особые условия реализации права на обращение в арбитражный суд.

Во втором параграфе «Признание недействительными сделок при несостоятельности (банкротстве) застройщиков» проведен анализ оснований признания недействительными сделок, совершенных в преддверии и во время процедур банкротства застройщика.

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, для соблюдения собственных финансовых интересов в ущерб интересам кредиторов недобросовестными застройщиками используются различные способы вывода активов: 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 и последующее обращение (во внесудебном порядке) взыскания на предмет залога (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 и др.

Установлено, что в юридической литературе вопрос о содержании понятия «сделка» в значении Закона о банкротстве имеет неоднозначную оценку со стороны ученых и практиков. До настоящего времени не сложилось единого мнения о том, является ли исполнение обязательства сделкой или юридическим поступком. По мнению автора, исполнение по договору не может рассматриваться как самостоятельная сделка. Не признает исполнение обязательства сделкой и Закон о банкротстве (п. 3 ст. 61.1), хотя и позволяет оспорить данные действия в суде.

Осуществлен анализ предусмотренных Законом о банкротстве составов недействительных сделок, которые были совершены в преддверии банкротства и могут быть оспорены в процедурах конкурсного и внешнего производства: сделки с предпочтением и подозрительные сделки. Рассмотрены виды данных сделок, показаны объективные и субъективные критерии их оценки, сроки совершения.

Отдельное внимание уделено значению критерия добросовестности в применении рассматриваемых сделок: осведомленности стороны сделки с должником о его плохом финансовом положении, отнесении данной сделки к обычным хозяйственным сделкам. Кроме того, автором выявлены недостатки действующего законодательства о банкротстве, в числе которых названы отсутствие критериев отнесения сделок к совершаемым в обычной хозяйственной деятельности и обстоятельствах, свидетельствующих о неплатежеспособности или недостаточности имущества должника-застройщика.

Автор полагает целесообразным установить соответствующие критерии на законодательном уровне. В качестве основы для их формулирования предлагается использовать критерии, названные в постановлении Пленума ВАС РФ от 23 декабря 2010 г. № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)"». Это помогло бы привести к значительной процессуальной экономии и правовой определенности при рассмотрении соответствующей категории дел.

В третьем параграфе «Замена застройщика при его несостоятельности (банкротстве)», анализируя нормы законодательства о банкротстве, предусматривающие возможность возмездной передачи имущества (имущественных прав) и обязательств застройщика-банкрота новому застройщику (приобретателю), говорится о возможности завершения строительства многоквартирного дома посредством создания участниками строительства ЖСК, однако обозначенный в названии параграфа аспект рассматриваемой проблемы является, по мнению автора, наименее исследованным.

Актуальным вопросом явился анализ правового положения приобретателя объекта незавершенного строительства и обязательств застройщика-банкрота, которым с 1 января 2017 г. может быть только юридическое лицо, отвечающее требованиям, предъявляемым к застройщику согласно Закону о долевом участии в строительстве. Исследование показало, что в Законе о банкротстве должно быть учтено дополнительное требование, предъявляемое к приобретателю для завершения строительства объекта, расположенного на земельном участке, предоставленном по договору о развитии застроенной территории,

заключенного с органом местного самоуправления. В данном случае в качестве обязательной предпосылки для заключения такого договора следует рассматривать наличие у приобретателя на праве собственности и (или) ином законном основании недвижимого имущества, оборудования, технических средств и финансовых ресурсов, необходимых для его надлежащего и своевременного исполнения и решения государственных или муниципальных задач по развитию территорий. Это нововведение позволит защитить затрагиваемые реализацией данного договора социально значимые интересы граждан, выселяемых из жилых помещений, расположенных в домах, признанных ветхими и аварийными на территории, подлежащей развитию.

С точки зрения автора, действующим законодательством слабо регламентирован вопрос о правовой природе «договора передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика приобретателю» (п. 8 ст. 201.15-2 Закона о банкротстве). По результатам анализа заключаемых на практике соглашений автор приходит к выводу, 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 следует как «Договор о порядке передачи приобретателю имущества и обязательств застройщика» и считать квалифицирующими признаками: 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.

Анализ материалов судебной практики показал, что нередко новые застройщики (приобретатели) допускают не соответствующее предшествующим заявлениям поведение. В международном праве недопустимость такого непоследовательного поведения охватывается правилом эстоппеля. Его применение судом влечет за собой

утрату стороной судебного процесса права на возражение в отношении ранее совершенных ей добросовестных действий в случае неполучения ожидаемого правового результата. В российском законодательстве, рассматриваемое правило является частным проявлением принципа добросовестности, закрепленного в п. 3 ст. 1 ГК РФ. Согласно данному правилу застройщик, действующий недобросовестно, должен лишаться права последующего отказа от ранее добросовестно совершенных им легитимных действий, имеющих юридически значимые последствия.

В российской судебной практике правило эстоппеля получает свое развитие, в основном, применительно к праву последующего оспаривания новым застройщиком (приобретателем) действительности заключенных договоров на основании п. 5 ст. 166 ГК РФ. В работе показана допустимость применения нормативно-правовых положений об эстоппеле при предъявлении новым застройщиком (приобретателем) требований о признании инвестиционного договора незаключенным.

Заключение включает основные результаты диссертационного исследования, включающие практические рекомендации по анализируемой проблеме.

Основные положения диссертации отражены в следующих публикациях:

Статьи, опубликованные в изданиях, рекомендованных ВАК Минобрнауки России для публикации результатов диссертационных исследований:

1. Барабина, М.П. Понятие, признаки и правовое регулирование банкротства застройщиков / М. П. Барабина // Право и экономика. — 2014. — № 10. — С. 37–39.
2. Барабина, М.П. Обеспечительные меры в рамках дела о банкротстве застройщика / М. П. Барабина // Право и экономика. — 2015. — № 5. — С. 64–66.
3. Барабина, М.П. Проведение процедуры банкротства застройщика / М. П. Барабина // Экономика. Предпринимательство. Окружающая среда. — 2016. — Т. 2 — № 66. — С.48–51.
4. Барабина, М.П. Основные положения о несостоятельности (банкротстве) застройщика / М. П. Барабина // Право и экономика. — 2016. — № 4. — С. 50–54.

5. Барабина, М.П. Проблемы незавершенного строительства в рамках дела о банкротстве застройщика — введение нового «механизма» замены застройщика при его банкротстве / М. П. Барабина // Право и экономика. — 2016. — № 7. — С. 23–26.

6. Барабина, М.П. Законодательство о банкротстве строительных организаций (застройщиков): достоинства, вопросы применения и правотворчества / М. П. Барабина // Юрист. — 2018. — № 3. — С. 62–65.

7. Барабина, М.П. Особенности правового регулирования банкротства строительных организаций / М. П. Барабина // Актуальные проблемы российского права. — 2018. — № 4 (89). — С. 95–99.

Материалы международных и всероссийских научно-практических конференций:

8. Правовая природа договора коммерческой концессии / М. П. Барабина // Конвергенция частного и публичного права: первые итоги модернизации российского законодательства и перспективы его развития : сб. ст. IV Международной науч.-практ. конф., посвященной памяти засл. юриста РФ, д. ю. н., проф. Н. М. Коршунова (г. Москва, 30 мая 2014 г.). — М., 2014. — С. 297–299.

9. Порядок удовлетворения требований кредиторов – участников строительства при банкротстве застройщика по отношению к иным конкурсным кредиторам / М. П. Барабина // Право и бизнес: конвергенция частного и публичного права в регулировании предпринимательской деятельности : сб. ст. V Ежегодной междунар. науч.-практ. конф., посвященной памяти засл. юриста РФ, д. ю. н., проф. Коршунова Н. М. (г. Москва, 5 июня 2015 г.) / Отв. ред. Ю. С. Харитонова. — М., 2015. — С. 437–439.

10. Замена застройщика при его банкротстве / М. П. Барабина // Проблемы взыскания убытков в российском правопорядке : сб. ст. VI Ежегодной междунар. науч.-практ. конф. «Коршуновские чтения» (г. Москва, 17 июня 2016 г.) / Отв. ред. Ю. С. Харитонова. — М., 2016. — С. 307–309.

Барабина Мария Павловна

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ
(БАНКРОТСТВА) ЗАСТРОЙЩИКОВ**

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание учёной степени
кандидата юридических наук

Подписано в печать _____ 201__ г. Формат 60×84/16.
Печать трафаретная.
Гарнитура Times New Roman. Усл. печ. _____. Уч.-печ. л. _____.
Тираж 120 экз. Заказ № ____

Тираж изготовлен с оригинал-макета заказчика
в типографии _____