

В Диссертационный Совет Д 999.220.02 на базе
ФГБОУ ВО «Пермский государственный национальный
исследовательский университет», ФГБОУ ВО
«Ульяновский государственный университет» (432970,
г. Ульяновск, ул. Набережная реки Свияги, д. 109)
от Телюкиной Марины Викторовны доктора
юридических наук (по специальности 12.00.03 –
гражданское право; предпринимательское право;
семейное право; международное частное право;),
профессора, профессора кафедры гражданского права и
процесса Юридического факультета им. М.М.
Сперанского Института права и национальной
безопасности Федерального государственного
бюджетного образовательного учреждения высшего
профессионального образования «Российская академия
народного хозяйства и государственной службы при
Президенте Российской Федерации» (119 571, г.
Москва, Проспект Вернадского, дом 84, корпус 6).

ОТЗЫВ ОФИЦИАЛЬНОГО ОППОНЕНТА НА ДИССЕРТАЦИЮ
Барабиной М.П. на тему: «ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ
НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВА) ЗАСТРОЙЩИКОВ»,
представленную на соискание ученой степени кандидата юридических
наук по специальности 12.00.03 – гражданское право;
предпринимательское право; семейное право; международное частное
право

Проблемы, связанные с изучением особенностей
несостоятельности (банкротства) застройщиков, целью деятельности
которых является обеспечение жильем граждан, имеют особое значение,
поскольку строительный комплекс является важнейшей составляющей

национальной экономики. Вопросы статуса застройщиков и его прекращения, в частности, по причине несостоятельности (банкротства) в существующих правовых реалиях интересны и актуальны в силу широкого распространения связанных с указанными субъектами проблем и, как правило, недостаточно адекватного урегулирования.

Диссертационное исследование Барабиной М.П. посвящено одной из актуальнейших в настоящее время проблем, разработанность которой явно недостаточна – исследованию правового положения застройщика.

Вопросы сущности статуса данного субъекта и особенностей применения к нему норм, регламентирующих производство по делу о несостоятельности (банкротстве), возникших, в том числе, вследствие недобросовестного поведения при осуществлении хозяйственной деятельности, не имеют однозначного ответа ни в современной науке гражданского права, ни на практике, которая является весьма разнообразной и распространённой, но часто внутренне противоречивой и далеко не всегда логичной.

Автор диссертационного исследования на высоком теоретическом уровне, творчески, интересно провел анализ доктринального материала и правоприменительной практики, релевантных теме диссертации.

Диссертант проводит последовательное исследование различных аспектов правовой регламентации статуса застройщика, его изменения под воздействием конкурсных норм, что способствует формированию понимания сущности указанного явления и его детальному восприятию.

Актуальность диссертационной работы не вызывает сомнений, так как предопределена избранной областью исследования – с каждым годом наблюдается рост числа обращений к механизму несостоятельности (банкротства) застройщика, интересы все большего количества физических лиц оказываются затронутыми вследствие финансовых проблем застройщика, причем нередко это бывает вызвано недобросовестным поведением определённых субъектов. Актуальность

темы настоящей диссертации определяется не только статическими данными, но и значительным количеством теоретических исследований, посвященным отдельным вопросам указанных правовых проблем. Автор не только основывает многие свои выводы на обобщении достигнутых к настоящему времени результатов научных изысканий, но и формулирует собственные подходы к исследуемой проблеме.

Высокий уровень работы определяется в том числе тем, что она основана на качественном анализе значительного числа российских и зарубежных источников: научных исследований в области сущности статуса застройщика, ответственности определённых участников отношений строительства жилья, положений действующего (и ранее существовавшего) законодательства, судебной практики.

Научная новизна исследования также не вызывает сомнений. Вызывают одобрение и поддержку многие научные подходы и выводы автора, в том числе те из них, которые вынесены на защиту, в частности:

- вывод о том, 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;
- вывод о том, 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;

- вывод о сущности 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;

- вывод о сути обязательства между застройщиком (арбитражным управляющим)) и приобретателем – договор между ними представляет 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 данный договор предлагается договором о порядке передачи приобретателю имущества и обязательств застройщика;

- вывод о допустимости применения при банкротстве застройщика конструкции эстоппель – новый застройщик (приобретатель), действующий недобросовестно, должен лишаться права последующего отказа от ранее добросовестно совершенных им легитимных действий, имеющих юридически значимые последствия; причем 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.

Важно, что на основе проведенного исследования автор сформулирован ряд предложений по совершенствованию российского законодательства, в частности, о внесении в Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» некоторых изменений и дополнений.

Логичной и обоснованной целями исследования является структура диссертации. Работа состоит из введения, трех глав, включающих восемь параграфов, заключения и списка использованных источников.

В первой главе дается общая характеристика банкротства застройщиков, с этой целью автор анализирует понятие и выявляет признаки несостоятельности данной категории субъектов; рассматривает правовой базис – систему источников правовой регламентации банкротства застройщиков.

Вторая глава посвящена исследованию статуса субъектов процедур банкротства застройщиков, особое внимание при этом уделяется правовому положению участников строительства как субъектов конкурсных отношений.

В третьей главе автор рассматривает проблемы реализации процедур несостоятельности (банкротства) застройщиков, в том числе отдельно останавливаясь на такой актуальнейшей проблематике, как оспаривание сделок при несостоятельности (банкротстве) застройщиков, замена застройщика при его несостоятельности (банкротстве).

Таким образом, в диссертации рассмотрен широкий круг вопросов, связанных с сущностью такого явления, как несостоятельность (банкротство) застройщика.

Достоверность результатов исследования Барабиной М.П. не вызывает сомнений, поскольку разработанные автором положения и предложенные выводы являются логичными, обоснованными, основываются на теоретической, нормативной и эмпирических базах. Результаты работы могут быть использованы в правоприменительной практике, способствовать развитию цивилистической науки, а также в учебном процессе, при проведении занятий по дисциплинам «Гражданское право», «Предпринимательское право» и ряда спецкурсов по вопросам конкурсного права.

Как и в любой квалификационной работе, в данном диссертационном исследовании есть некоторые спорные моменты:

1. Обращает на себя внимание некоторая непоследовательность автора в изложении исторического материала – например, на с. 15 автор пишет: «Некоторые современные (здесь и далее подчеркнуто мною – М.Т.) 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» – между тем, данные выводы и наблюдения содержатся еще в работах дореволюционных ученых, в частности, Г.Ф.Шершеневича, которого едва ли можно назвать современным исследователем.
2. На с. 20 диссертации утверждается следующее: «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». В связи с этим возникает два вопроса: 1) состоит ли позиция автора в том, что застройщиком может быть именно строительная фирма? 2) по мнению автора, установленный законом общий размер задолженности в 300 тысяч рублей не подлежит применению при банкротстве особого субъекта – застройщика?

3. На с. 30 работы автор констатирует, что застройщики обязаны использовать счета эскроу с 01 июля 2019 г. В связи с этим хотелось бы уточнить практический момент – как технически происходит переход на использование счета эскроу застройщиками, которые начинали строительство без использования указанной конструкции?
4. На с. 49 работы автор упоминает, что требования граждан-участников долевого строительства по взысканию санкций (неустоек, пеней, штрафов) удовлетворяются в составе четвертой очереди и учитываются отдельно в реестре требований кредиторов в соответствии с общими нормами п. 3 ст. 137 Закона о банкротстве). Возникает вопрос – по мнению автора, не следует ли создать особый правовой режим для неустоек, вызванных несвоевременной передачей квартиры гражданину?
5. На с. 88 диссертации автор говорит о том, что «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)». Нуждается в уточнении вопрос – необходима ли регистрация объекта незавершенного строительства в качестве недвижимости, или специфика отношений позволяет таковой регистрации избежать?

6. В параграфе 1 главы 3 автор, анализируя систему процедур в отношении застройщика, не упоминает о возможности заключения мирового соглашения. Возникает вопрос – прежде всего, с точки зрения доктринальной – разумно ли заключение мирового соглашения в рамках, например, конкурсного производства, и возможно ли это в рамках действующей правовой регламентации?
7. На с. 116 диссертации автор, анализируя недавно установленную обязанность нотариуса запрашивать информацию о субъектах сделки для целей ее удостоверения, заключает: «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». Возникает два вопроса: 1) корректно ли утверждать, что банкротство ограничивает правосубъектность гражданина, то есть не позволяет ему совершать сделки? 2) следует ли из сказанного, что позиция автора состоит в целесообразности экспансии нотариальной формы сделок?

Из сказанного с очевидностью следует, что указанные моменты являются дискуссионными; сама постановка вопросов вызвана сложностью и спецификой темы избранного диссертантом исследования; сделанные замечания ни в коей мере не влияют на общую оценку диссертации, которая, по мнению оппонента, соответствует предъявляемым к такого рода работам требованиям, в частности, установленным Положением о порядке присуждения ученых степеней, утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 № 842 (ред. от 01.10.2018), а ее автор – Барабина М. П. – заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское

право; семейное право; международное частное право. Автореферат диссертации и публикации автора соответствуют всем предъявляемым требованиям.

Отзыв подготовлен доктором юридических наук, профессором, профессором кафедры гражданского права и процесса Юридического факультета им. М.М. Сперанского Института права и национальной безопасности Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации» (РАНХиГС);
Почтовый адрес: 119 571, г. Москва, Проспект Вернадского, дом 84, корпус 6, телефон: +7 499 956 90 15, +7 499 956 05 18, +7 499 956 06 29, e-mail: ilns@ranepa.ru.

Дюн, профессор Телюкина М.В.

26.12.2019 г.

