

В диссертационный совет Д 999.220.02  
на базе ФГБОУ ВО «Пермский государственный  
национальный исследовательский университет»,  
ФГБОУ ВО «Ульяновский государственный университет»  
(432970, г. Ульяновск, Набережная реки Свияги, д. 109)  
от Харитоновой Юлии Сергеевны доктора юридических наук  
(по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское  
право; семейное право; международное частное право),  
профессора кафедры предпринимательского права  
Юридического факультета Московского государственного  
университета имени М.В. Ломоносова

**Отзыв**  
**на автореферат диссертации**  
**на соискание ученой степени кандидата юридических наук**  
**Барабиной Марии Павловны «Правовое регулирование**  
**несостоятельности (банкротства) застройщиков» по специальности**  
**12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное**  
**право; международное частное право**

Диссертационное исследование Барабиной Марии Павловны выполнено на актуальную тему, которая представляет существенный интерес в свете развития банкротного права.

Проблема защиты прав граждан, вложивших денежные средства в строительство многоквартирных жилых домов, безусловно, не является новой. Законодатель давно озадачен тем, каким образом сделать инвестиции граждан в данной сфере максимально безопасными. Однако даже все обновленные нормативные акты не снимают к сегодняшнему дню проблемы правового регулирования деятельности организаций-застройщиков и их банкротства с повестки дня. Этим объясняется актуальность избранной темы диссертационного исследования.

Кроме того, многочисленная судебная практика не обладает единством в вопросах применения мер ответственности застройщиков при банкротстве, что также является подтверждением актуальности темы исследования.

Эти обстоятельства убедительно свидетельствуют о своевременности представленной автором работы.

Цель диссертационного исследования состояла в формировании комплексного представления о правовом регулировании отношений несостоятельности (банкротства) строительных организаций (застройщиков) при долевом участии в строительстве многоквартирных домов, а также в разработке предложений по совершенствованию законодательства в данной области. Для реализации указанной цели автором были поставлены задачи, нашедшие отражение в структуре работы. Полагаем, поставленная М.П.Барабиной цель достигнута, а задачи, необходимые для ее достижения – решены.

Научная новизна исследования заключается в выработке комплексного представления о банкротстве застройщика, что проявилось в развитии теоретических положений и разработке практических рекомендаций по совершенствованию правового регулирования и повышения эффективности данного правового института.

Также в диссертационном исследовании предложено решение ряда дискуссионных вопросов, связанных с определением природы договора о порядке передачи приобретателю имущества и обязательств застройщика.

Интерес представляют и выводы автора относительно неприменимости 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.

Новизна диссертационного исследования содержится в положениях, выносимых на защиту, которые достаточно аргументированы и отражают позиции автора по рассматриваемым проблемам в рамках заявленной научной специальности 12.00.03 – гражданское право, предпринимательское право, семейное право, международное частное право.

Работа состоит из введения, трех глав, включающих 8 параграфов, заключения, списка литературы. В первой главе автор анализирует признаки банкротства застройщика и приходит к выводу, что он может быть объявлен банкротом в случае неспособности выполнения принятых на себя обязательств. рассмотрены классификации банкротства застройщиков на виды: подложное (злостное) и неосторожное (простое); фиктивное и преднамеренное; реальное и несанкционированное; фиктивное и заказное и др.

Во второй главе анализируется правовое положение субъектов процедур несостоятельности (банкротства): застройщиков и иных участников строительства. Выделены основные признаки застройщика как лица, осуществляющего привлечение денежных средств или имущества участников строительства.

В третьей главе проанализированы процедуры несостоятельности (банкротства) застройщиков, в том числе исследованы вопросы проведения процедур банкротства застройщиков, признания недействительными сделок, направленных на вывод особо ценного имущества должника, рассмотрению процедуры замены застройщика при его банкротстве.

Автореферат диссертации производит благоприятное впечатление. Положения, высказываемые автором, аргументированы. Работа характеризуется творческой самостоятельностью. Структура диссертационного исследования и стилистика изложения соответствуют внутренней логике предмета и цели исследования. Работе присуще методологическое разнообразие. Выводы, отражающие наиболее важные научные результаты проведенного исследования, получены лично соискателем, авторская оценка новизны сформулированных умозаключений и предложений, их отличие от теоретических воззрений других исследователей, а также рекомендации о практическом внедрении представлены в положениях, выносимых на защиту, многие из которых заслуживают внимания и поддержки.

В то же время, как и любое научное исследование такого уровня, некоторые аспекты работы и выводы автора порождают вопросы и замечания.

1. Автор предлагает предоставить право заявлять требования о признании банкротами застройщиков тем участникам 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. Данное предложение направлено на защиту слабой стороны договора, однако интересы названных лиц, конечно, отличаются по содержанию от интересов лиц, заключивших договор в отношении передачи жилого помещения.

В связи с этим возникает вопрос, как может различаться подход к применимым мерам защиты лиц, заключивших договоры с застройщиком, признанным банкротом, в зависимости от объекта, подлежащего передаче по договору (жилого помещения, в том числе будущего единственного пригодного для постоянного проживания участника договора и членов его семьи, нежилого помещения, машино-места и т.д.). Может ли данная категория влиять на размер ответственности застройщика-банкрота?

2. Для определения базового размера отчислений от цены сделки в фонд долевого строительства, которые обязан осуществлять заказчик, автор диссертационного исследования предлагает 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.

В ходе публичной защиты данное предложение следует уточнить. Каким образом должны устанавливаться соответствующие коэффициенты и на каком уровне власти? По мысли автора, будут ли зависеть ли эти цифры от региона или нет?

3. В целом поддерживая предложения автора по совершенствованию действующего законодательства в сфере банкротства застройщиков, предлагаем в ходе защиты диссертации уточнить предложение подкорректировать пп. 1 п. 1 ст. 201.1 Закона о несостоятельности (банкротстве) путем указания на аффилированных лица, что понимается под этим термином для целей банкротного законодательства.

Отмеченные замечания носят дискуссионный характер и не снижают общего благоприятного впечатления от представленной работы. Диссертация Барабиной М.П. представляет собой самостоятельную законченную научно-квалификационную работу, содержащую решение научно-практической задачи, имеющей важное значение для развития науки, обладает актуальностью и соответствует паспорту научной специальности 12.00.03 (гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право). Диссертация написана самостоятельно, обладает внутренним единством, содержит новые научные результаты и положения, выдвигаемые для публичной защиты, что свидетельствует о личном научном вкладе автора диссертации. Автореферат отражает основные положения диссертации. Представляющие научную новизну выводы автора апробированы в ее научных публикациях. Основные выводы обоснованы и достоверны.

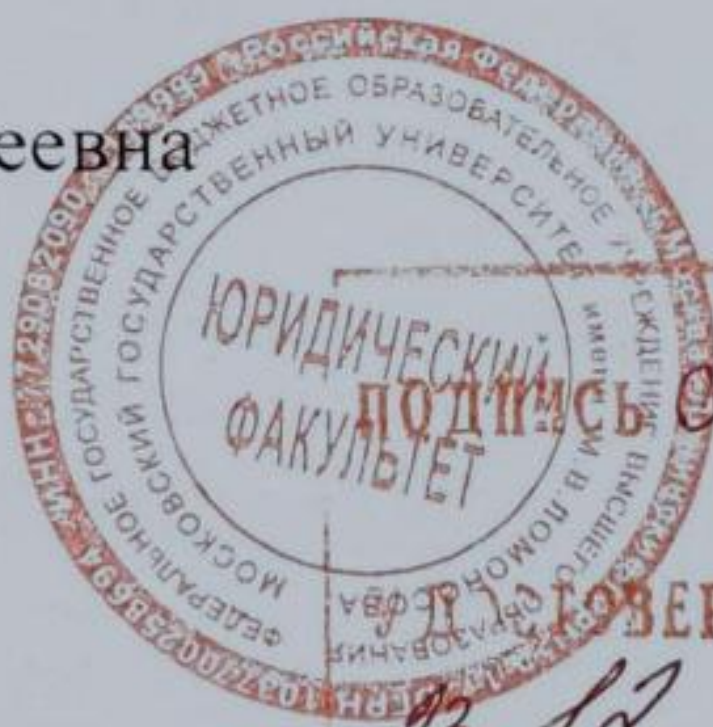
Практические рекомендации могут быть использованы при дальнейшем совершенствовании законодательства Российской Федерации в сфере банкротства застройщика, правоприменительной деятельности, а также послужить основой для подготовки научно-практических комментариев, учебной и методической литературы.

Вышесказанное позволяет сделать вывод, что диссертация М.П.Барабиной «Правовое регулирование несостоятельности (банкротства) застройщиков» соответствует критериям, установленным Положением о присуждении ученых степеней, утвержденным Постановлением

Правительства Российской Федерации от 24 сентября 2013 г. № 842, а ее автор – Барабина Мария Павловна – заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.

Доктор юридических наук,  
профессор кафедры предпринимательского права  
Юридического факультета Московского государственного  
университета имени М.В. Ломоносова

Харитоновна Юлия Сергеевна  
23 декабря 2019 г.



*Подпись*  
*Харитоновна Ю.С.*  
*Юлия Сергеевна Харитоновна*  
23.12.19 г.

Контактные данные:

Тел.: +7 (495) 938-23-78, e-mail: [soviet2009@rambler.ru](mailto:soviet2009@rambler.ru)

Адрес места работы: 119991, Российская Федерация, Москва, Ленинские горы, д. 1, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова», юридический факультет, кафедра предпринимательского права.

Тел.: +7 (495) 938-23-78, e-mail: [soviet2009@rambler.ru](mailto:soviet2009@rambler.ru)

В объединенный диссертационный совет Д999.220.02, созданный на базе федерального бюджетного государственного образовательного учреждения высшего образования «Пермский государственный национальный исследовательский университет», федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Ульяновский государственный университет»

*Отзыв*

*на автореферат диссертации*

*Барабиной Марии Павловны на тему:*

**«ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ  
(БАНКРОСТВА) ЗАСТРОЙЩИКОВ»**

*представленной на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.*

Диссертационное исследование Барабиной Марии Павловны посвящено одной из актуальных, но недостаточно разработанных тем в науке гражданского и предпринимательского права и, в целом, современной цивилистике – правовому регулированию несостоятельности (банкротства) застройщиков.

В настоящее время проблема несостоятельности (банкротства) застройщиков является особенно значимой.

На сегодняшний день вопрос обеспечения жильем граждан имеет особое значение, а строительный комплекс является важнейшей составляющей национальной экономики. Рынок недвижимости предлагает различные варианты его решения, например: участие в строительстве, заключение договора займа, участие в складочном капитале и другие.

С учетом этого, представленная диссертантом в рамках диссертационного исследования цель – формирование комплексного представления о правовом регулировании отношений несостоятельности (банкротства) застройщиков и разработка предложений по совершенствованию законодательства в данной сфере, является весьма актуальной как с практической, так и с теоретической точек зрения.

Автор обоснованно начинает исследование с истории зарождения определений термина «банкротство», его понятий и признаков (с. 12-13 автореферата).

Методы исследования избранные диссертантом весьма оправданы. В частности, применение системного метода и метода толкования права позволило уяснить смысл правовых норм обеспечивающих защиту прав участников строительства в условиях банкротства застройщика (с. 7 автореферата).

Положительной оценки заслуживает то, что автор не ограничился описанием особенностей банкротства застройщиков, а провел аналитическую работу, результатом которой стали авторские выводы, которые отражены в автореферате и отражены в положениях, выносимых на защиту.

Структура работы не вызывает замечаний. Теоретическая и эмпирическая база исследования свидетельствует о том, что автором была проведена серьезная исследовательская работа, достойная именоваться диссертацией.

Одним из достоинств проведенного исследования является то, 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 повышению эффективности данного правового института, поскольку до настоящего времени комплексного исследования проблемы несостоятельности (банкротства) застройщиков проведено не было, также как и не было выработано рекомендаций по ее решению.



Выводы и положения, сформулированные в диссертации, заслуживают положительной оценки, в том числе об установлении минимальных и максимальных значений повышающих и понижающих коэффициентов при определении базового размера отчислений в фонд долевого строительства (с. 8 автореферата); об уточнении правового положения приобретателя объекта незавершенного строительства и обязательств застройщика-банкрота (с. 10 автореферата); о допустимости применения нормативно-правовых положений об эстоппеле (с. 10-11 автореферата).

Как следует из автореферата, все положения, выносимые на защиту, прошли публичную апробацию, были опубликованы, семь статей в рецензируемых научных журналах и изданиях, рекомендованных ВАК при Министерстве науки и образования РФ, три статьи в иных научных изданиях.

Вместе с тем, при прочтении автореферата представляется возможным поставить некоторые вопросы:

1. Применяются ли положения Закона о банкротстве к отношениям, связанным с привлечением денежных средств граждан не в соответствии с Федеральным законом 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»?
2. В связи с вступившими 01 июля 2019 года изменениями в законодательстве данной сферы, возникает вопрос: предусмотрена ли законом возможность заключать договоры долевого участия без использования эскроу-счетов после 01 июля 2019 года?

Тем не менее, приведенные вопросы, при прочтении автореферата, являются дискуссионными и не влияют на общую положительную оценку диссертационного исследования М.П. Барабиной. В целом, оценивая содержание представленного автореферата, можно сделать вывод о том, что диссертация является самостоятельным, оригинальным, законченным научным исследованием, работа проделана на достаточно высоком теоретическом

