

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

Правовое обеспечение предпринимательской деятельности

(направленность (профиль))

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

на тему Правовое регулирование процедуры банкротства застройщиков

Обучающийся

М.В. Макушенко

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Научный
руководитель

кандидат юридических наук, доцент Е.В. Чуклова

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2024

Оглавление

Введение	3
Глава 1 Общая характеристика процедуры банкротства застройщиков.....	8
1.1 Источники правового регулирования процедуры банкротства застройщиков.....	8
1.2 Особенности процедуры банкротства застройщиков.....	19
Глава 2 Субъектный состав отношений несостоятельности (банкротства) застройщиков.....	28
2.1 Правовой статус участников строительства как субъектов процедуры несостоятельности (банкротства) застройщиков	28
2.2 Правовой статус застройщика	34
2.3 Правовое положение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации в процессе банкротства застройщика.....	40
2.4 Правовой статус фонда защиты прав граждан в процедуре несостоятельности (банкротства) застройщика.....	46
Глава 3 Проблемы правового регулирования несостоятельности (банкротства) застройщиков и пути их решения.....	57
3.1 Проблемы применения норм о банкротстве застройщика	57
3.2 Предложения по совершенствованию законодательства в области правового регулирования банкротства застройщика	64
Заключение	69
Список используемой литературы и используемых источников	71

Введение

Одним из основополагающих показателей экономики государства является уровень строительства жилья. Показатель роста служит индикатором благополучия граждан и роста экономики в целом. Сегмент строительства показывает, насколько активно граждане используют свою покупательскую способность при строительстве жилья, настолько благополучно социально-экономическое положение населения такого государства.

Именно строительство жилья занимает ведущее место в социально-экономическом развитии жизни общества. Одной из проблем в сфере строительства является признание застройщика несостоятельным (банкротом). Тем не менее, действующее законодательство, регламентирующее его порядок, не всегда соответствует правоприменительной практике, что вызывает много споров, как теоретического, так и практического характера. Проблема признания застройщика банкротом остается актуальной с момента возникновения легального рынка строительства недвижимости в России.

Однако отношения, связанные с участием застройщиков, требуют тщательного юридического регулирования, в том числе, отношения несостоятельности (банкротства) застройщика. Объясняется это прежде всего тем, что при регулировании процедуры банкротства застройщика имеется множественность лиц на стороне кредиторов, к которым относятся участники строительства, государственные фонды, налоговые органы.

Еще одной проблемой остается размер конкурсной массы, в рамках которой застройщик будет отвечать перед кредиторами в случае признания его несостоятельным (банкротом), поскольку острой проблемой института несостоятельности (банкротства) застройщика остается возможность вывода активов из конкурсной массы должника. Строительные компании, путем совершения множества фиктивных сделок переводят активы, тем самым, в

значительной мере уменьшают конкурсную массу, малозначительность сделок не привлекает к себе пристального внимания в рамках доказывания. Законодательство предусматривает правила признания банкротом застройщика, но в действительности этим правила не всегда являются эффективными в целях удовлетворения интересов сторон конфликта. При этом, основной задачей законодателя является защита прав и интересов граждан, которые являются дольщиками, при признании несостоятельности (банкротства) застройщика.

Законодательная основа регулирования порядка признания несостоятельности застройщика закреплена в Федеральном законе от 26.10.2002 № 127 «О несостоятельности (банкротстве)», «параграф 7 указанного закона, регулирует вопросы, связанные с правилами очередности удовлетворения требований кредиторов в деле о несостоятельности (банкротства) застройщика» [15], определяет права и обязанности участников в рамках их требований, регламентирует расчеты и погашение требований по денежным обязательствам регламентирует правовое положение участников, вместе с тем определяет правовое положение участников, вносящие средства на счета эскроу. Кроме того, законодатель предусмотрел правовое положение и полномочия фонда развития территорий. Процедура банкротства застройщика имеет характерные отличия, закрепленные в законодательстве, но в связи с развитием экономики и смежных областей науки требуется вносить изменения в действующее законодательство.

Степень разработанности темы исследования. В российской юридической науке тема «Правовое регулирование процедуры банкротства застройщиков» исследована не столь широко, но при этом, некоторые аспекты привлекают большее внимание ученых. Изменения, происходящие в экономике и на рынке недвижимого имущества ведут к неизбежному эволюционированию законодательства.

Проблемы правового регулирования долевого строительства подробно рассматривались следующими авторами: Е.В.Кирсановой, О.Ю. Тарховой.

Правовая природа договора долевого строительства исследовалась в работах А.В. Егорова, С.А. Карелиной, А.А. Кирилловых, Д.М. Натариус, В.Н. Сидоровой, В.А. Химичева, А.В. Дикуна, Т.П. Шишмаревой и другими авторами, однако, вопросы, касающиеся правовой характеристики требований участников строительства в деле о банкротстве застройщика, оставались непроработанными. Как уже отмечалось выше, весьма актуальным вопросом в настоящее время является защита интересов кредиторов. Законодатель формирует законодательную основу, основанную на доктринах, предложенных В.В. Витрянским, С.П. Гришаевым, А.А. Маковской, В.Ф. Попондопуло, К.И. Скловским.

Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся в рамках признания застройщика несостоятельным (банкротом).

Предметом исследования выступают правовые нормы, закрепляющие особенности признания застройщика несостоятельным (банкротом).

Целью настоящей работы является исследование правового регулирования банкротства застройщика с выявлением проблем, связанных с несовершенством законодательного регулирования и правоприменительной практики, а также формирование предложений по совершенствованию действующего законодательства в данной области.

Достижение поставленной цели достигается через решение следующих задач:

- определить источники правового регулирования процедуры банкротства застройщиков;
- изучить особенности процедуры банкротства застройщиков;
- исследовать субъектный состав отношений по несостоятельности (банкротству) застройщиков, их правовой статус;
- исследовать правовой статус участников строительства, как субъектов процедуры несостоятельности (банкротства) застройщика;

- исследовать правовое положение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации в процессе банкротства застройщика;
- исследовать правовой статус фонда защиты прав граждан в процедуре несостоятельности (банкротства) застройщика;
- выявить проблемы правового регулирования несостоятельности (банкротства) застройщиков и пути их решения;
- сформулировать предложения по совершенствованию законодательства в области правового регулирования банкротства застройщика.

Решение поставленных задач позволяет определить гипотезу настоящего исследования: действующим законодательством закреплен особый правовой статус застройщика, что оказывает влияние на процедуру его банкротства, и как следствие, в институт банкротства застройщика включаются не только материальные и процессуальные нормы, регламентирующие его порядок, но и нормы, закрепляющие правовой статус иных участников процедуры несостоятельности застройщика.

Методологическая основа исследования составила общенаучные и специально-юридические методы: системный анализ, сравнительно-правовой, формально-юридический и прочие.

Нормативно-правовая основа исследования состоит из: норм Гражданского кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Теоретическую основу исследования составляют монографии, научные статьи, исследовательские работы ученых по вопросам, относящиеся к предмету данного исследования.

Научная новизна исследования состоит в комплексном подходе к исследованию, а также в предложениях по совершенствованию законодательства, регулирующего несостоятельность (банкротство) застройщика. Также научная новизна выражается в следующих положениях, выносимых на защиту:

Во-первых, целесообразно закрепить в законодательстве нормы о финансовом оздоровлении застройщиков, при этом необходимо предусмотреть ответственность за фиктивное банкротство с привлечением бюджетных средств.

Во-вторых, обеспечить правовую поддержку лиц, использующих эскроу счета, в случае признания финансовой организации (банка) банкротом, а также считаем необходимым закрепить в законодательстве обязанность кредитных организаций гарантировать возвратность денежных средств.

В-третьих, проблемой в области банкротства застройщика является установление права собственности на объект незавершённого строительства.

В-четвертых, с целью защиты прав участника строительства считаем необходимым закрепить нормы, гарантирующие включение его требований в реестр внеочередных требований.

Структура работы. Структуру работы определяют цели и задачи исследования. Работа состоит из введения, трех глав и восьми параграфов, заключения, списка использованной литературы.

Глава 1 Общая характеристика процедуры банкротства застройщиков

1.1 Источники правового регулирования процедуры банкротства застройщиков

Несостоятельность (банкротство) застройщиков – тема, которая является актуальной весьма продолжительное время. Проблемы, связанные с процедурой банкротства и удовлетворением требований участников строительства требуют вмешательства государства путем урегулирования вопроса в правовом поле.

В современных рыночных условиях первоочередной задачей для граждан является приобретение жилья. Для решения данной задачи законодатель предусматривает несколько вариантов приобретения жилья, граждане вправе принять участие в долевом строительстве посредством заключения договора займа, заключить договор с банком кредитный договор для приобретения жилья (ипотека) и другие варианты приобретения жилья, предусмотренные законодательством. Опираясь на статистические данные, 2015-2018 годов мы можем наблюдать, что около 10% дольщиков строительства жилья являются обманутыми в связи с банкротством застройщика. Существовала проблема недобросовестного банкротства застройщиков «Причины существования проблемы недобросовестного поведения могут быть обоснованы с точки зрения объективных и субъективных факторов» [47]. Сюда можно отнести несовершенство законодательства в данной сфере, злоупотребление правом и недобросовестное банкротство.

После внесенных изменений в законодательство о банкротстве, целесообразно привести следующие статистические данные «В 2019-2023 годах общими усилиями Фонда развития территорий, а также регионов помощь получили более 195 тысяч граждан, пострадавших от действий

застройщиков, количество проблемных объектов, включенных в ЕРПО, сократилось в 3,5 раза» [25]. Следует отметить, что работа по восстановлению прав дольщиков продолжается, «На 1 ноября 2023 года в ЕРПО числились 779 проблемных объектов суммарной жилой площадью 5,2 миллиона квадратных метров. Они расположены в 59 регионах страны. Требуется восстановить права порядка 64 тысяч дольщиков. До конца 2023 года большая часть дольщиков будет восстановлена в своих правах» [25]. Таким образом законодатель решает проблему обманутых дольщиков и недобросовестной несостоятельности застройщиков.

Степень обеспечения граждан жильем является показателем развития экономики, как в строительном сегменте, так и в социальном. Поэтому, вопрос несостоятельности (банкротства) застройщика является важным, требующий деликатного и детального регулирования, исследования.

Сложность данного вопроса состоит в том, что на стороне участников строительства (дольщиков) выступает множество лиц, каждый из которых имеет право на удовлетворение требований, предъявляемых к застройщику. Кроме того, следует учесть тот факт, что строительство жилья – это деятельность застройщика, которая весьма растянута во времени. Зачастую, результат банкротства застройщика связан с процессами, происходящие в экономике (инфляция, риски подорожания основного материала строительства).

Для решения проблем в данной области были приняты ряд законов и соответствующих изменений в законодательство, регулирующие несостоятельность (банкротство) застройщика.

Первые упоминания об институте банкротства история знает со времен римского права, в соответствии с нормами того времени взыскание долга было направлено не на человека, а на его имущество. В свое время, русский цивилист Г.Ф. Шершеневич указывал, что «одним из основных факторов, повлиявших на формирование института, является ускоренное развитие экономических отношений, связанных с ростом кредитного хозяйства» [82].

В дореволюционной России вопрос жилищного строительства регулировался исключительно нормами гражданского законодательства и только с развитием строительства в обиход вошло понятие «жилищное дело», которое раскрывалось через стоимость жилья и условия предоставления пользования жилым помещением. В тот же исторический период существовало законодательство о несостоятельности, предусматривающая, процедуру признания должника банкротом.

Смена режима, последовавшая после революции 1917 года, повлекла за собой становление нового законодательства, регулирующего отношения по получению и предоставлению жилья для граждан, отменяющее режим частной собственности. Например, были приняты Декреты, запрещающие сделки с недвижимостью, Декрет об отмене частной собственности в городах, и в соответствии с вышеуказанным законодательством недвижимость переходила в распоряжение органов государственной власти.

С принятием нового Гражданского кодекса РСФСР в 1922 году был закреплён договор подряда, которому была посвящена целая глава закона, «предметом данного договора являлся результат физического и умственного труда подрядчика, а не его труд» [73].

В советский период, законодательное регулирование происходило в соответствии с постановлением «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» [72].

Данное постановление отражало в своем содержании положения, позволяющие направлять денежные средства государства на строительство жилищного фонда для граждан привлекать средства государства для строительства кооперативного жилья и передавать в собственность таким объединениям, именуемые жилищно-строительными кооперативами. Кроме того, на основании данного постановления государственный жилищный фонд мог передаваться не только в пользование, но в управление. При этом, кооперация не являлась приоритетным направлением политического и экономического развития государства, в связи с чем, кооперативные

объединения часто обвинялись в растрате или спекуляции. В результате чего государству было запрещено вкладывать денежные средства в кооперативное строительство. Не изменил существовавший порядок создания и деятельности жилищных кооперативов и Жилищный кодекс РСФСР 1983 г. [20].

Вместе с тем, законодательство, регулирующее обеспечение граждан жильем, подвергалось частым изменениям, однако, в советский период большое распространение получил договор строительного подряда, в котором определялись стороны такого договора, такие как, заказчик, подрядчик, дольщик. В советское время жилищную проблему молодых семей решали за счет участия в молодежных жилых комплексах. «Постепенно большое значение приобрел договор строительного подряда, кроме того, определились участники строительства - заказчик, подрядчик, а позднее и организация-дольщик (в настоящее время - инвестор)» [39].

После перехода к рыночным отношениям возникли новые формы приобретения жилья, в том числе и в собственность. Этому способствовала приватизация государственной собственности, то есть переход в частную собственность. Таким образом возникли частные объекты недвижимости, как участники гражданского оборота. «Жилищные отношения требовали законодательного закрепления и установления порядка и пределов государственного вмешательства в отношения, возникающие в сфере оборота недвижимости и права собственности» [33].

Современный Гражданский кодекс Российской Федерации содержит базовые нормы строительства (строительный подряд), однако правовое положение заказчиков и инвесторов, защита их прав и законных интересов не урегулировано.

Экономическая составляющая в области строительства жилья требует привлечение инвестиций и законодательного регулирования.

В 90-х годах прошлого столетия был принят ряд правовых актов, устанавливающих договорной характер отношений между участниками

инвестиционной деятельности. «Однако основной проблемой оставалась неясность содержания соответствующих правоотношений» [16]. «В помощь арбитражным судам Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации подготовил информационное письмо от 25 июля 2000 г. № 56, в котором сформулировал рекомендации по рассмотрению споров, связанных с договорами об участии в долевом строительстве» [44].

«Позднее, 19 сентября 2002 г. было подготовлено Верховным Судом РФ Обобщение практики по спорам между субъектами, привлекающими денежные средства для строительства жилой недвижимости» [53], в данном документе было раскрыто понятие предмета договорных отношений, связанных с долевым строительством. Определено правовое положение застройщика, инвестора, подрядчика и заказчика, за которыми закреплялось положение заказчика, где гражданин являлся лицом, который обязан оплатить стоимость строительства.

Д. А. Соболев указывает также на то, что «правовой компиляцией стал именно Закон об участии в долевом строительстве, который, исходя из сложившейся практики в сфере строительства, закрепил основополагающие моменты, ответственность застройщика» [71].

В рамках настоящего исследования следует не использовать и Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ (последняя редакция).

В соответствии с правилами использования эскроу счетов, безналичные средства находятся в ведении банка, после процедуры сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию, денежные средства получает застройщик с учетом выплаты кредитных сумм. В случае начала процедуры несостоятельности (банкротства) застройщика денежные средства, находящиеся на счетах банка будут распределены и возвращены лицам, участвующие в строительстве. Обязанность застройщика использовать счета

эскроу закреплена на законодательном уровне с 01.07. 2019 года. Модель расчетов, предложенная законодателем, путем использования эскроу счетов, по мнению М. Славич, может быть эффективной при стабильной рыночной ситуации, а при инфляции, когда денежные средства дешевеют и приобретение жилья невозможно, в этой ситуации логичным видится завершение строительства.

«В то же время в условиях падения спроса застройщики будут вынуждены снижать цены при одновременно растущей в связи с удорожанием строительных ресурсов себестоимости» [52].

Таким образом, законодатель реализовал защиту прав лиц, участвующих в долевом строительстве от правомерного или неправомерного банкротства застройщиков. Кроме того, норма законодательства, относительно использования эскроу счетов, играет роль регулятора строительства, подталкивает застройщика в оговоренные сроки сдавать уровни строительства, следовательно, не затягивать строительные работы. Вместе с тем существует и отрицательная тенденция, связанная с удорожанием строительства не только за счет инфляционных процессов, но и в связи с тем, что число застройщиков сократилось на том основании, что не все смогли работать в новых условиях.

В свою очередь банки также находятся в зоне риска несостоятельности, в этом случае, пострадавшей стороной могут оказаться участники долевого строительства. Законодателю необходимо предусмотреть дополнительные гарантии при признании банкротом банка, в частности, возврат денежных средств. «Кроме того, дополнительно к внесенным поправкам должна быть предусмотрена процедура возврата денежных средств участникам строительства в случае банкротства кредитной организации или отзыва у нее лицензии» [84].

«В условиях социального государства легализация мер повышения эффективности защиты прав участников строительства, в большей степени будет способствовать обеспечению жилищных потребностей граждан.

Достигаться же оптимальность частноправового режима регулирования данных отношений будет усилением его публично-правовыми элементами» [8]. «В условиях конвергенции это будет способствовать социализации частного права» [35].

Правовое регулирование банкротства застройщика осуществляется в соответствии с Федеральным законодательством, при этом, в законе № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» выделена отдельная глава, нормы которой посвящены именно регулированию процессом банкротства застройщика. Законодатель предусмотрел различные рычаги регулирования, в том числе, с использованием компаний и государственных структур.

«На смену страховым компаниям пришел компенсационный фонд, имеющий статус публично-правовой компании, которая будет находиться под строгим государственным контролем. В качестве гарантий интересов дольщиков по каждому договору долевого участия застройщик обязан вносить обязательный платеж в фонд» [74].

В современных рыночных условиях необходима поддержка и защита наиболее незащищённой категории участников строительства. Роль государства выражается в деятельности Фонда, когда в отношении застройщика начинается процедура признания его банкротом. Деятельность фонда заключается в защите участников долевого строительства. Так, при признании объекта статуса незавершенного строительства, Фонд берет на себя обязательства достроить объект, а в случае невозможности достроить объект недвижимости гарантирует гражданам выплату компенсации.

Следует отметить, что в компетенцию Фонда входит аккредитация арбитражных управляющих. Таким образом, законодательное регулирование Фондом, наделение его определённым кругом обязанностей и компетенций гарантирует защиту участников строительства от недобросовестных застройщиков. Учитывая интересы и права участников долевого строительства, законодатель не только выступает регулятором таких отношений, но и выступает гарантом выполнения обязательств в области

строительства жилья, что должно привести к росту участия в строительстве граждан, и как следствие простимулирует рост строительного рынка.

По мнению Е. В. Кравчука, «в условиях перехода к рыночной экономике, обеспечение публичного интереса при регламентации несостоятельности (банкротства) осуществляется применением административно-правового метода регулирования предпринимательских отношений». «Интерес представляет предложение автора о введении в научный оборот термина «субинститут антикризисных мер», обоснованность которого обусловлено необходимостью обеспечения публичного интереса общества» [31].

«Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ был создан Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства, за счет средств которого и предполагалось в дальнейшем решать все вопросы достройки проблемных объектов, в том числе застройщиков-банкротов. Однако изменения, внесенные в Закон № 214-ФЗ, и применение счетов эскроу освободили застройщиков от обязанности уплачивать при заключении договора долевого участия денежные средства в фонд. Фактически его пополнение стало возможным только за счет бюджетных средств» [70].

Настоящий Федеральный закон определяет правовое положение «фонда развития территорий», его компетенции, цели и задачи. «Фонд развития территорий» является некоммерческой организацией, выполняющая функции по разработке и нормативному регулированию в области строительства и жилищной политики от имени государства.

Указанный закон, определяет деятельность фонда в области защиты прав и интересов участников строительства, а также предусматривает регулятивные правовые инструменты исполнения обязательств застройщика перед другими участниками строительства. Вместе с тем, данный Федеральный закон призван регулировать взаимодействие между «Фондом развития территорий» и органами государственной власти. В настоящее время Федеральный закон «О публично-правовой компании «Фонд развития

территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в значительной мере обеспечивает защиту прав и законных интересов граждан-участников строительства жилых помещений при несостоятельности (банкротстве) застройщика. Таким образом, реализация данного закона способствует росту авторитета государственной защиты, развития строительства, и, как следствие, добросовестное обеспечение граждан жильем.

Субъекты Российской Федерации также вправе издавать законодательные акты, регулирующие правоотношения между участниками долевого строительства и застройщиками. Как правило, данное законодательство направлено на защиту прав и интересов участников строительства от недобросовестных застройщиков.

В некоторых субъектах Российской Федерации приняты региональные законы о поддержке участников долевого строительства. Например, «Закон Самарской области от 08.07.2019 № 84-ГД «О мерах государственной поддержки участников долевого строительства и лиц, обеспечивающих удовлетворение прав требований участников долевого строительства, на территории Самарской области». Регламентирует деятельность органов исполнительной власти в области поддержки участников долевого строительства» [15]. Выработывает критерии «проблемности» объекта строительства. С целью предоставления субсидий для завершения строительства, технологического подключения объекта недвижимости к различным сетям (водо-, газо-, тепло- снабжения).

Годом ранее в Пермском крае был принят Закон «О мерах государственной поддержки отдельных категорий граждан пострадавших от действий застройщиков, не завершивших строительство многоквартирного дома». Данный закон предусматривает ряд мер для продолжения строительства объектов, признанных как объекты незавершенного строительства. Например, выделяются средства для завершения такого строительства, а для отдельных категорий граждан (матери или отцы

одиночки, пенсионеры, лица, приобретающие жилье по ипотеке) предусмотрена финансовая поддержка в виде субсидий. [25].

Закон Приморского края от 23.11.2018 № 394-КЗ «О защите прав граждан Российской Федерации, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов на территории Приморского края и чьи права нарушены» (принят Законодательным Собранием Приморского края 15.11.2018)

Указанный закон направлен на защиту прав пострадавших участников долевого строительства и предусматривает единовременную выплату в денежной форме за один объект недвижимости. При этом, пострадавший дольщик должен состоять в краевом реестре, объект недвижимости должен быть признан проблемным, а также не должно быть долгов по оплате кредита.

Закон Московской области «О мероприятиях, направленных на восстановление прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов на территории Московской области», направлен на защиту прав и законных интересов лиц, чьи денежные средства были привлечены для строительства жилья. Данное возмещение средств предусматривается для лиц, которые зарегистрированы в реестре, но если лицо направило средство на строительство нескольких объектов недвижимости, то такая выплата положена только в отношении одного объекта. Выплата производится из внебюджетных средств муниципального органа Московской области.

Таким образом, региональное законодательство в области поддержки лиц, участвующих в долевом строительстве и оказавшаяся в затруднительном положении в следствии недобросовестных действий застройщика или признания его банкротом, предусматривают различные виды поддержки, в том числе оказывают материальную и консультативную помощь. Вместе с тем, региональные власти оказывают содействие завершения строительства проблемных объектов недвижимости, а также

способствуют технологическим подключением ресурсов к объекту недвижимости. Кроме того, отдельные субъекты Российской Федерации разрабатывают оценочные критерии для определения степени проблемности строящегося объекта.

Российская система права не рассматривает судебные претенденты, как источник права, однако, среди ученых нет единой доктрины в данном аспекте. В. Ф. Попондопуло, например, «не рассматривает руководящие разъяснения Высшего Арбитражного Суда РФ и Верховного Суда РФ в качестве источников права» [53]. По мнению В. А. Вайпан, «на практике суды учитывают решения вышестоящих судов, хотя официально судебный прецедент в качестве источника права не признается» [11]. Аналогичного подхода придерживается А. В. Анохин, подчеркивая, что «постановление Пленума ВАС РФ является обязательным для арбитражных судов, но источником права не является» [5].

О. М. Свириденко рассуждает так: поскольку в судебных актах допускаются ссылки на правовую основу разрешения дела и содержащиеся в них разъяснения обязательны для судов, данные постановления пленумов признаются источниками права, например, постановление Пленума ВАС РФ от 30 апреля 2009 г. № 32 «О некоторых вопросах, связанных с оспариванием сделок по основаниям, предусмотренным Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»» [69].

В связи с вышесказанным, наиболее логичным видится мнение С.А. Карелиной, она отмечает, что «судебная практика по рассмотрению дел о банкротстве во многом формируется на основании правовых подходов Конституционного Суда РФ, которые помогают определить не только гарантии реализации целей института банкротства, но и обеспечить максимальную защиту прав и интересов участников отношений в сфере несостоятельности (банкротства)» [25].

Таким образом, законодательство Российской Федерации направленное на регулирование процесса несостоятельности (банкротства) застройщика является весьма обширным.

1.2 Особенности процедуры банкротства застройщиков

Общие правила закона «О несостоятельности (банкротстве)» применимы к застройщикам как субъектам процедуры банкротства, однако существует ряд особенностей, применяемых только к застройщикам, поскольку данная категория наиболее значима в социальной и экономической сферах жизни нашего общества. Законодатель, преследуя цель решения определенных задач, предусмотрел процессуальные и материально-правовые особенности процедуры банкротства застройщиков.

Федеральный закон «О несостоятельности (банкротства)», §7 гл. IX предусматривает правило, в соответствии с которым, по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве застройщика арбитражный суд может передать дело в суд, находящийся по месту нахождения объекта недвижимости или по месту жительства большинства участников строительства. Общее правило о принятии дела судом и рассмотрении дела по месту жительства должника может не применяться. Таким образом, законодатель предоставляет участникам процесса выбор суда для рассмотрения дела о банкротстве застройщика. Передача дела от одного арбитражного суда в ведение другого следует рассматривать как право, а не обязанность. На этом основании справедливо будет отметить, что передача дела в другой арбитражный суд осуществляется на основании ходатайства лица, участвующего в деле о банкротстве застройщика. При этом необходимо учитывать обстоятельства и целесообразность рассмотрения дела в другом арбитражном суде с точки зрения эффективности рассмотрения такого дела.

Предоставление права о передаче дела о банкротстве застройщика от одного арбитражного суда в другой арбитражный суд, демонстрирует реализацию принципов и гарантий прав участников процесса о банкротстве застройщика как равенство перед законом и судом, осуществление правосудия, состязательность и равноправие сторон.

Особенностью процедуры несостоятельности (банкротства) является его состав лиц, участвующих в деле о признании банкротом застройщика, по своей сути он уникален и отличается от прочих составов.

Характерной особенностью группы субъектов, являющихся кредиторами, законодатель относит наличие права требования к застройщику «о передаче жилого помещения, машиноместа либо денежного требования, когда такое требование возникло в результате финансирования строительства объекта участниками строительства» [37]. В соответствии со ст. 201.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» лица, участвующие в деле, к которым относятся застройщик и кредиторы, к последним относятся:

- участники долевого строительства;
- арбитражный управляющий;
- фонд защиты прав граждан, являющиеся дольщиками строительства.

Застройщик, в соответствии с законодательством, является лицом, привлекающим средства для строительства, им может быть либо юридическое лицо, либо индивидуальный предприниматель.

Основными участниками процесса признания банкротом застройщика являются кредиторы, среди которых участники долевого строительства, именно данная категория лиц, осуществляющая финансирование строительства. Участники долевого строительства непосредственно передают денежные средства или имущество застройщику в счет строящегося жилья.

В действующей редакции параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве участник строительства - физическое лицо, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование (п.п. 2, п. 1 статьи 201.1).

Как отметил Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, «основной целью принятия специальных правил о банкротстве застройщиков является обеспечение приоритетной защиты граждан - участников строительства как непрофессиональных инвесторов» [62].

Определяя правовой статус и характеристику участника строительства, следует руководствоваться следующими законами: Законом об участии в долевом строительстве и Законом о банкротстве.

«Особенности правового положения Фонда при банкротстве застройщика закреплены Федеральными законами от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [42].

Важным субъектом в деле признания банкротом застройщика является арбитражный управляющий. «Арбитражный управляющий – это, прежде всего гражданин Российской Федерации, являющийся членом саморегулируемой организации арбитражных управляющих, прошедший аккредитацию и имеющий соответствующий разрешающий документ. Арбитражный управляющий является той фигурой в процессе признания банкротом, от которого зависит проведение всей процедуры банкротства» [15].

Арбитражный управляющий, утвержденный судом, в деле о банкротстве застройщика является внешним управляющим или конкурсным управляющим. Кроме того, деятельность арбитражного управляющего находится под контролем государственных органов, в том числе и прокуратуры.

Очевидно, что закон, предъявляя требования к арбитражному управляющему, заботится о проведении процедуры банкротства застройщика максимально требовательно и прозрачно для всех участников процесса, предусматривая при этом санкции за фиктивное или преднамеренное банкротство.

Закон также предъявляет требования к арбитражному управляющему в рамках стажа работы в рамках проведения процедур банкротства застройщиков (не менее двух лет и не менее чем по двум застройщикам). Арбитражный управляющий также должен проходить обучение по программам Фонда. Свои обязанности он должен исполнять в строгом соответствии законодательства, не привлекаться к ответственности за недобросовестное исполнение профессиональных функций или фиктивное банкротство.

Законодатель определил нового участника долевого строительства – «Фонд развития территорий», данному субъекту предписана роль осуществления дополнительной защиты участников долевого строительства из прав и законных интересов. Правовая форма «Фонда развития территорий» определяется, как публично-правовая и призвана защищать права обманутых дольщиков.

Основной целью фонда является регулирование правоотношений между застройщиком и лицами, участвующими в долевом строительстве. В компетенцию «Фонда развития территорий» включается также завершение строительства объекта недвижимости и содействие сдачи его в эксплуатацию. Таким образом, участники долевого строительства реализуют защиту своих прав и интересов через публично-правовую организацию – «Фонд развития территорий».

Субъекты Российской Федерации вправе, на региональном уровне определять компетенцию «Фонда развития территорий», ярким примером является законодательство Хабаровского края. «Региональные Фонды защиты прав граждан – участников долевого строительства созданы с целью

восстановления прав граждан при принятии Наблюдательным советом Фонда решения о завершении строительства и работают с объектами незавершенного строительства в рамках Субъекта Российской Федерации, выступающего учредителем Регионального Фонда. На территории Хабаровского края действует Фонд Хабаровского края по защите прав участников долевого строительства» [43].

Еще одной особенностью признания застройщика несостоятельным (банкротом), является сама процедура предъявления требований к застройщику. А именно, предъявление требований к застройщику регламентируется п. 1 ст. 201.4 Федерального закона «О несостоятельности (банкротства)» и происходит только в рамках дела о банкротстве, в четком соблюдении параграфа седьмого главы IX закона. «С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении застройщика, в ходе внешнего управления в деле о банкротстве застройщика требования о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений, в том числе возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, и (или) денежные требования участников строительства могут быть предъявлены к застройщику только в рамках дела о банкротстве застройщика с соблюдением установленного настоящим параграфом порядка предъявления требований к застройщику. С даты открытия конкурсного производства исполнение исполнительных документов по требованиям участников строительства, предусмотренным настоящим пунктом, прекращается» [75].

Законодатель уравнивает объем предъявляемых требований между кредиторами, и, таким образом, интересы одного кредитора не ставятся выше другого. На застройщике лежит обязанность по предоставлению всей необходимой документации конкурсному управляющему, который уведомляет участников строительства о том, в какие сроки возможно предоставление требований к застройщику. Вместе с тем,

следует отметить, что сокрытие или предоставление недостоверных документов, равно как и предоставление не полного списка документов, влечет уголовную ответственность для застройщика.

«Требования участников строительства, дольщиков по передаче имущества или денежных средств, предъявляются к конкурсному управляющему. Он в свою очередь их принимает и включает в реестр требований в соответствии с законодательством» [47]. Данные требования возникают из содержания заключенных гражданско-правовых договоров, подтверждающие оплату или частичную оплату такого договора.

Возможны случаи, когда требование участника строительства не включено в реестр требований. Данное лицо вправе заявить о своем несогласии и обратиться арбитражный суд. Для включения в реестр требований необходимо предоставить документы или недостающую их часть. В случае, когда требования участника строительства не внесены в реестр конкурсным управляющим в силу пропуска сроков, то необходимо предоставить документы об уплате по договору и доказательства уважительной причины не предоставленных в срок документации конкурсному управляющему. Закон «О несостоятельности (банкротстве)» предусматривает двухмесячный срок, в течении которого лицо, участвующее в строительстве, может ознакомиться с реестром требований, и вправе обратиться с возражениями в арбитражный суд либо к конкурсному управляющему после чего принимается решение.

«Кроме того, законодатель определил перечень договоров, на основании которых возникает право требования у участников строительства. Важным аспектом является то, что бы из договора следовало, что предметом является привлечение денежных средств, с одной стороны и предоставление жилого помещения с другой стороны» [47]. Так, согласно п.6 ст. 201.1 Закона о банкротстве, арбитражный суд вправе признать наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения или денежного требования, в том числе в следующих случаях:

- «заключение договора участия в долевом строительстве;
- заключение договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства;
- заключение предварительного договора участия в долевом строительстве или предварительного договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства;
- заключение договора займа, обязательства по которому в части возврата суммы займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;
- внесение денежных средств и (или) иного имущества в качестве вклада в складочный капитал товарищества на вере (командитного товарищества) с последующей передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;
- заключение договора простого товарищества в целях осуществления строительства многоквартирного дома с последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность;
- выдача векселя для последующей оплаты им жилого помещения в многоквартирном доме;
- внесение денежных средств в жилищно-строительный кооператив в целях участия в строительстве многоквартирного дома;
- заключение иных сделок, связанных с передачей денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность» [77].

Законодатель оставил открытым данный список гражданско-правовых договоров, поэтому, данное положение предполагает дополнения таких сделок. Таким образом, за судом сохраняется право определить критерий,

предусмотренный п.6 ст. 201.1 – корреспондирующие друг другу обязательства внести стоимость жилого помещения и передать данное помещение в собственность уплатившего. В случае, если объект недвижимости не может быть передан участнику строительства, то он вправе обратиться в суд с требованием взыскать с застройщика внесенную сумму.

А.Г. Карапетов справедливо отмечает, что «в практике российского гражданского оборота основным способом защиты нарушенных гражданских прав на денежные средства в случае неисполнения денежного обязательства является требование о взыскании суммы основного долга. Вопрос определения правовой природы данного требования долгое время оставался открытым. С одной стороны, в ст. 12 ГК РФ, которая содержит перечень возможных способов защиты гражданских прав, не содержится такого особого способа защиты, как взыскание денежного долга. Иные способы защиты права в соответствии с той же ст. 12 ГК РФ могут быть предусмотрены в законе. Нигде в российском законодательстве взыскание долга не фигурирует как некий самостоятельный способ защиты права. С другой же стороны, во многих нормах ГК РФ упоминает право кредитора требовать уплаты денег (ст. 488, п. 2 ст. 516 и другие)» [26].

Норма, закрепленная пп. 4 п. 1 статьи 201.1 законодательства о банкротстве, предполагает реституцию. Сторона вправе потребовать возврат денежных средств, уплаченных до расторжения договора, таким образом стороны договора возвращаются в то правовое положение, которое ни имели до исполнения гражданско-правового договора.

Д.М. Натариус, придерживался мнения о том, что арбитражный суд может решить вопрос о расторжении договора долевого строительства в рамках дополнительных требований, следовательно, решение в отношении такого договора суда общей юрисдикции не обязательно. «Суд, рассматривающий дело о банкротстве, может и должен при установлении требований кредиторов рассматривать все дополнительные требования, в том числе о расторжении договора. Иначе в рассматриваемой ситуации будет

присутствовать искусственно созданная на законодательном уровне волокита, которая недопустима в делах о банкротстве» [40].

Особое внимание и привилегии предоставлены участникам строительства, как слабо защищенной стороной гражданско-правового договора о строительстве жилья. Законодатель сделал акцент на защите прав и законных интересов именно участников строительства и предоставил им широкий юридический инструментарий, посредством которого возможно предоставлять доказательства совершения юридически значимых действий и фактов, указывающих на договорные отношения с застройщиком. Кроме того, ст. 201.2 указывает, что субъектами участвующие в деле о банкротстве являются уполномоченные органы исполнительной власти Российской Федерации, осуществляющие контроль в данной области правоотношений (долевого строительства объектов недвижимости) и Фонд.

Особенностью процедуры банкротства застройщиков является и то, что при банкротстве застройщика не применяются меры, направленные на финансовое оздоровление и наблюдение, в то время как при банкротстве юридического лица данные меры предусмотрены. Считается, что меры финансового оздоровления при банкротстве застройщика не целесообразно проводить. Данное утверждение подкрепляется опытом зарубежных стран, где не разграничивают процедуру банкротства коммерческих организаций и застройщиков, либо также не применяют наблюдение и финансовое оздоровление. Опыт показал, что только смена руководства способна защитить права и законные интересы кредиторов и участников строительства.

Так как строительство жилья относится к социально-значимому институту жизни граждан, то законодатель определяет участников строительства как привилегированную категорию лиц и не сохраняет принцип равенства сторон, при этом, в полной мере реализует принцип справедливости. Поскольку за участниками строительства сохраняется конституционное право на жилище.

Глава 2 Субъектный состав отношений несостоятельности (банкротства) застройщиков

2.1 Правовой статус участников строительства как субъектов процедуры несостоятельности (банкротства) застройщиков

В соответствии со ст. 201.2 Закона «О несостоятельности (банкротстве)» в круг лиц, участвующих в деле о банкротстве застройщика входят участники строительства, уполномоченный орган исполнительной власти Российской Федерации, осуществляющий контроль в области долевого строительства и Фонд защиты прав граждан в случае несостоятельности застройщика.

Статья 201.1 приводит определения каждого из субъектов, участвующих в деле о несостоятельности застройщика. Например, участник строительства определяется как «физическое лицо, имеющее к застройщику требование о передаче жилого помещения, требование о передаче машино-места и нежилого помещения или денежное требование», так и «гражданин, являющийся участником строительства и имеющий требование к застройщику на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, по которому застройщиком осуществлены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, гражданин, являющийся участником строительства, внесшим денежные средства на счет эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве».

Таким образом, к участникам строительства следует отнести:

- граждан, которые имеют эскроу-счета основанием, которых является гражданско-правовой договор о долевом строительстве жилого помещения;

- граждан, имеющих денежные требования к застройщику в рамках договора долевого строительства.

Правовое положение участника строительства регламентируется законодательством о несостоятельности застройщиков, предусматривающее платежи по гражданско-правовому договору и открытие эскроу счетов.

Правоотношения сторон строительства жилья базируются на гражданско-правовом договоре. В соответствии с которым одна сторона обязуется передать жилое помещение, а другая сторона оплатить стоимость построенного жилья. При этом, если передача жилого помещения невозможно, то сторона вправе требовать денежную компенсацию. В силу закона на застройщика возлагается обязанность по уплате средств к компенсационный фонд.

Статья 201.1 закона о банкротстве указывает, что участником долевого строительства является не только гражданин, имеющий требование к застройщику, но и публично-правовая компания – Фонд, осуществляющая деятельность по завершению строительства объекта, имеющий статус незавершенного строительства.

Фонд является участником строительства жилого помещения в силу договора долевого строительства. К Фонду переходит право финансирования завершения строительства при признании застройщика банкротом.

Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в процессе банкротства застройщика играет роль контролирующего органа, в компетенцию которого входит надзор за исполнением законодательства в области признания банкротом застройщика. Органы исполнительной власти наделены правом направлять заявление о возбуждении процесса банкротства застройщика.

Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» выделяет участников строительства, как «особую категорию кредиторов и предоставляет ряд преимуществ, недоступных другим участникам процедуры банкротства. Участник строительства имеет право выбора

требования к застройщику, будет это денежное требование либо передача жилого помещения» [38].

Денежное требование или требование передачи жилого помещения зависит от многих факторов, например, от технической возможности завершения строительства конкретного объекта, от размера перечисленных платежей или от ситуации в экономике, оказывающее влияние на стоимость объекта в данной местности.

Закон о банкротстве к субъектному составу относит и участников строительства, имеющих право на передачу объекта незавершенного строительства. В случае если передача объекта незавершенного строительства участникам строительства невозможна, то данная категория кредиторов вправе не исполнять гражданско-правовой договор о строительстве жилого помещения в одностороннем порядке и обратиться в арбитражный суд с денежным требованием к застройщику.

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, объектом незавершённого строительства признается недвижимым имуществом. Пленум Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [50] разъяснил, что для того, чтобы признать «недострой» объектом незавершенного строительства необходимо возведение на земельном участке фундамента. Кроме того, в соответствии с нормами Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» № 218, объект незавершенного строительства приобретает статус недвижимого имущества после постановки его на кадастровый учет.

В своем исследовании Л.Б. Шеин справедливо отмечает, что «недостроенный застройщиком объект недвижимости не должен считаться ничейным, бесхозным, поэтому его следует рассматривать как предмет права собственности» [81].

Жилищным кодексом Российской Федерации жилым помещением признается «изолированное помещение, пригодное для проживания» [19]. При этом такое жилое помещение должно отвечать определенным требованиям, в соответствии с законодательством, технические требования (наличие коммуникаций, тепла, электроэнергии, водоотведения) и соответствие санитарным нормам безопасности. Исследуя вопрос статуса помещения через призму банкротства застройщика, необходимо дать определение таким понятиям, как часть дома, часть квартиры, часть жилого дома.

В соответствии с гражданско-правовым договором в его «исполнение участнику долевого строительства должно быть передано жилое помещение. На основании ст. 201.11 Закона «О несостоятельности (банкротстве)» дольщику должно быть передано жилое помещение, которое находится на балансе у застройщика» [38]. При этом, строительство жилого дома завершено либо стадия завершения строительства совпадает с процедурой признания застройщика банкротом. «Необходимо наличие самого достроенного дома, в котором имеется возможность произвести индивидуализацию жилых помещений» [36].

Конкурсный управляющий, в свою очередь, направляет уведомление в Фонд защиты дольщиков Субъекта Российской Федерации, не позднее чем через три месяца, после того как истечет срок предоставления требований дольщиков. Фонд направляет обращение в суд о погашении требований участников строительства в собственность жилые помещения и машино-места.

На основании Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» объект незавершенного строительства может быть зарегистрирован при постановке данного объекта в ЕГРН, следует учесть, что участник долевого строительства может произвести государственную регистрацию одновременно с постановкой на учет ЕГРН. Однако данные действия участников строительства могут понести дополнительные

денежные расходы, связанные с оформлением документов и технического паспорта объекта недвижимости.

В случае если застройщик уже признан банкротом, то участник строительства уже потеряет право производить государственную регистрацию объекта незавершенного строительства. Участник строительства вправе предъявить денежное требование, передачу жилого помещения и возмещение реального ущерба.

Участники строительства в соответствии со ст. 201.10 Закона «О несостоятельности (банкротстве)» имеют право получить объект незавершенного строительства при совершении следующих условий:

- если застройщику принадлежит на праве собственности объект незавершенного строительства и земельный участок, на котором он расположен;
- в соответствии с требованием законодательства, участники строительства вправе создать с другими участниками жилищно-строительный кооператив. Суд может удовлетворить такое требование участников строительства в соответствии с п. п. 11 и 14 ст. 201.10 Закона о банкротстве, в этом случае застройщик утратит право на объект незавершенного строительства;
- нежилых помещений, машино-мест и жилых помещений, после завершения строительства, должно соответствовать участникам строительства;
- у застройщика остается имущество, после передачи объекта незавершенного строительства, для погашения требований кредиторов первой и второй очереди.

«По истечении двух месяцев со дня опубликования решения о введении конкурсного производства реестр требований кредиторов подлежит закрытию. Однако, учитывая основную цель введения правил о банкротстве застройщика – защита прав граждан – участников долевого строительства как наиболее незащищенной категории в отношениях долевого строительства, - в

судебной практике выработан подход, [77] позволяющий восстановить срок предъявления гражданином-участником долевого строительства своих требований к застройщику даже после закрытия реестра требований кредиторов, если такой срок пропущен по уважительной причине. Впервые данная позиция была изложена в постановлении Президиума ВАС РФ от 23.04.2013 №14452/12. «Также в нем содержится указание на возможность пересмотра вступивших в законную силу решений арбитражных судов, в которых было отказано в восстановлении срока предъявления требований к должнику по схожим фактическим обстоятельствам» [61].

Вышеуказанное исключение из общего правила о пресекательном сроке закрытия реестров требований кредиторов в рамках конкурсного производства установлено только в отношении граждан – участников строительства. В случае, если участником строительства является юридическое лицо, либо гражданин – профессиональный инвестор, то такой порядок восстановления срока предъявления требований к должнику – застройщику к нему не может быть применен» [57]. «Также данный порядок не может применяться в отношении граждан, имеющих к застройщику требования о передаче нежилых помещений» [46].

При формировании реестра требований, создается специальная часть, где отражаются требования кредиторов о передаче жилых помещений.

В случае не исполнения застройщиком условий договора в части сроков исполнения обязательств, участники строительства вправе потребовать удовлетворения требований по понесенным убыткам. Вместе с тем, закон предусматривает вариант заключения мирового соглашения среди кредиторов. Наиболее распространенный, и отвечающий требованиям большинства участников строительства вариант имеет своей целью получение жилья без дополнительных вложений. Однако в этом случае у застройщика возникает новая статья расходов по обязательствам перед работниками строительной компании.

Закон «О несостоятельности (банкротстве)» раскрывает всех участников строительства при банкротстве застройщика, однако, лица, заключившие договора с застройщиком о долевом строительстве жилья и имеющие к нему денежные требования или требования в предоставлении жилья в случае банкротства имеют особый правовой статус. Участники строительства – физические лица являются заинтересованной стороной в получении жилого помещения во исполнении договора, вместе с тем, они являются наименее уязвимой стороной и несут риск убытков при банкротстве застройщика. Законодатель предусмотрел систему защиты участников строительства путем создания компенсационного фонда и эскроу счетов. Кроме того, наделил государственные органы исполнительной власти компетенциями, позволяющие контролировать исполнение закона в ходе признания застройщика банкротом. Важным вопросом является судьба недостроенных объектов недвижимости в ходе признания застройщика банкротом. Закон предоставляет инструмент в виде компенсационного фонда, с помощью которого Фонд наделен полномочиями по завершению строительства.

Государственная политика и система законодательных норм направлена на защиту участников строительства, как наиболее уязвимой категории. Предусмотренные законом меры защиты исполняются, о чем говорит сокращение обманутых дольщиков в ходе процедуры банкротства застройщиков.

2.2 Правовой статус застройщика

Правовое положение застройщика регулируется законодательством, которым регламентированы его права и обязанности в соответствии с взятыми обязательствами по гражданско-правовому договору, связанные со строительством.

В Гражданском кодексе Российской Федерации понятие «застройщик» не дается, но оно определяется в Законе о долевом строительстве. Статус застройщика в законодательстве определяется, как гражданин или юридическое лицо, непосредственно связанное с архитектурной деятельностью в РФ [76]. «По общему правилу в качестве застройщика определяется лицо, организация любой организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель» [45].

Застройщик – это физическое лицо, юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, то есть закон не ограничивает круг лиц, выступающих в роли застройщиков. Закон не запрещает выступать в роли застройщика некоммерческим юридическим лицам. В первом случае, основная цель застройщика является привлечении прибыли, во втором случае, застройщик, выполняя свою функцию, не имеет основной целью привлечение прибыли.

Застройщиком также является лицо, привлекающее денежные средства участников строительства для строительства многоквартирного дома или дома состоящего из нескольких блоков. Основанием правоотношений является гражданско-правовой договор, исполнением которого является возникновение права собственности на квартиру в многоквартирном доме или доме состоящего из нескольких блоков, у гражданина. В данном случае застройщик должен обладать соответствующей лицензией на строительство, в противном случае, заключенные договора на строительство являются ничтожными.

Закон о банкротстве существенным образом расширяет круг субъектов, соответствующих правовому статусу застройщика. Разделяем мнение О.Г. Ершова о том, что «Закон об участии в долевом строительстве существенным образом ограничивает круг лиц, которые могут выступать в качестве застройщика, учитывая, что на момент привлечения средств граждан-дольщиков застройщик должен обладать земельным участком на предусмотренном законом праве» [18].

При этом стоит отметить, что положения параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве применяются независимо от того, имеет ли лицо какие-либо права в отношении земельного участка или объекта строительства (пункт 2 статьи 201.1 Закона о банкротстве). В то же время, как отметил в одном из своих определений Верховный суд, не исключается возможность применения положений о банкротстве застройщика к лицам, являющимся правообладателями земельного участка, но напрямую не привлекающим денежных средств граждан для осуществления строительства.

Как указал Верховный Суд, «такой подход законодателя ориентирован на защиту прав граждан-участников долевого строительства, вложивших свои средства в строительство многоквартирного дома и рассчитывающих на получение встречного эквивалента в виде жилого помещения и именно для реализации данной цели вопрос о применении положений о банкротстве застройщика должен разрешаться в каждом конкретном случае, в том числе и при банкротстве гражданина» [45].

Что же касается договорных конструкций, то коллизии норм порождают достаточно негативную правоприменительную практику. В частности, между двумя юридическими лицами заключается договор об участии в долевом строительстве многоквартирного дома, что законодательством не запрещается. Одно из них непосредственно занимается строительством, а второе привлечением денежных средств граждан, желающих приобрести квартиры в данном многоквартирном доме. В частности, по одному из дел между ООО «Юг-Гарант-Строй» и ООО «Кристалл-Комфорт» был заключен договор участия в долевом строительстве [77].

«Далее отношения развиваются по следующему сценарию. Когда фактически строительство многоквартирного дома останавливается, так и не завершившись, юридическое лицо, которое осуществляло привлечение денежных средств (в нашем случае ООО «Кристалл-Комфорт»), предлагает заключить гражданам участникам договор уступки права требования

(цессии) (ст. 388 ГК РФ), тем самым перекладывая бремя доказывания и все негативные последствия на граждан, которые внесли денежные средства в строительство своей квартиры. При этом условием договора выступает уплата оставшейся суммы за квартиру, на которую претендует конкретный гражданин. Далее начинается тяжба. Как известно, гражданин имеет право на восстановление своих прав с использованием способов, предусмотренных ст. 12 ГК РФ» [49].

«В данном случае используется юрисдикционная форма защиты прав – деятельность уполномоченных государственных органов (арбитражного суда) по защите нарушенных субъективных прав. Кредиторы и участники строительства вправе предъявить свои требования к должнику в течение двух месяцев с момента опубликования сведений об открытии конкурсного производства в газете «Коммерсантъ». В связи с открытием конкурсного производства участники строительства могут предъявить требования о передаче жилых помещений или денежных требований в суд. Так, по указанному выше делу были предъявлены требования граждан к ООО «Юг-Гарант-Строй» о передаче жилых помещений по ул. Уральской, 100, г. Краснодара и о включении данных требований в реестр требований о передаче жилых помещений. Данные требования судом удовлетворены» [49].

На основании указанных примеров судебной праткики, необходимо сделать акцент на таких важных в данной сфере аспектах, как усовершенствование законодательства, в части детального определения определения всех участников строительства. Кроме того, придать каждому участнику долевого строительства более детальные характеристики в правоотношениях друг с другом. Требуется регулировки и гражданское законодательство в части заключения договора займа (ст. 808), целесообразно предусмотреть исключительно письменную форму данного вида договора, в конструкции которой одной из сторон выступает юридическое лицо. Такие изменения в законодательстве будут

способствовать тому, что данные отношения будут весьма четко регламентированы, следовательно спорных ситуаций сведется к минимуму.

Данные требования привели к тому, что на рынке остались только те компании, которые имеют внушительный опыт работы и вызывают доверие у участников строительства жилья. Приведённые требования экономического характера играют стимулирующую роль, в том аспекте, что сроки и выплаты по кредитам стимулируют застройщика выполнять план строительства по срокам и сдавать объекты недвижимости в эксплуатацию в срок, оговоренный в договоре. Вместе с тем, такая ситуация на рынке может привести к удорожанию стоимости квадратного метра жилья. Аналитики отмечают, «что того объема предложений, который уже есть на рынке, будет достаточно, чтобы минимизировать расходы покупателей и ухудшение экономической ситуации в целом» [12].

Одним из существенных признаков застройщика по Закону о банкротстве является тип объекта строительства. В соответствии с подпунктом 5 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве объектом строительства в деле о банкротстве застройщика могут выступать:

- многоквартирный дом;
- дом блокированной застройки;
- индивидуальный жилой дом;
- здание (сооружение), предназначенное исключительно для размещения машино-мест» [77].

В соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) под многоквартирным домом следует понимать здание, состоящее из двух и более квартир и включающее в себя имущество, отнесенное пунктами 1-3 статьи 36 ЖК РФ [19].

Перечень объектов, в отношении которых к застройщику могут быть предъявлены требования о передаче жилых помещений в рамках процедуры банкротства является исчерпывающим. Следовательно, если застройщик возводит объект недвижимости, не относящийся к объектам, указанным в

статье 201.9 Закона о банкротстве (например, стадион), то положения параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве на такого застройщика в случае возбуждения в отношении него процедуры банкротства применяться не могут. Представляется, что такой подход является средством недопущения злоупотребления правами со стороны кредиторов застройщика на удовлетворение их требований в рамках более приоритетной очереди требований кредиторов. На основании вышеизложенного можно сформулировать следующий перечень условий применения к застройщику положений параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве:

- является юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем;
- осуществляет строительство определенного недвижимого объекта – многоквартирного дома, дома блокированной застройки, индивидуального жилого дома, здания (сооружения), предназначенного исключительно для размещения в нем машино – мест;
- осуществляет строительство соответствующего объекта на земельном участке, независимо от владения указанным участком на праве собственности или ограниченном вещном праве;
- привлекает для осуществления строительства денежные средства или иное имущество участников долевого строительства;
- имеет неисполненные перед участниками строительства денежные требования (в случае расторжения договора) или требования о передаче жилого помещения.

Банкротство застройщика имеет свои особенности и применяется параграф 7 Закона «О несостоятельности (банкротства)», что выделяет его из общей массы других лиц, признаваемых несостоятельными.

Лицо, привлекаемое денежные средства может являться застройщиком, при этом, законодатель допускает, что это может быть как юридическое, так и физическое лицо. Договорная конструкция, применяемая участниками

строительства, где одна сторона обязуется построить жилой дом (в том числе многоквартирный дом или машино-место), а другая сторона, возмещает материальные затраты на такое строительство. Такие правоотношения между участниками строительства и застройщиком порождают требования передачи жилья, а в случае банкротства застройщика возникает право требования возмещения денежных средств.

2.3 Правовое положение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации в процессе банкротства застройщика

Законодательство о банкротстве застройщиков подвергается весьма частым изменениям ввиду того, что динамика развития экономики по многим направлениям изменяется, кроме того, изменяются и организационно-правовые аспекты регулирования банкротства застройщиков. Основная цель государства и субъектов Российской Федерации состоит в регулировании такого важного сегмента экономики, как строительство жилья и защита интересов участников строительства, а также регулирование процесса банкротства застройщиков такими методами, что бы соблюдался баланс интересов участников строительства и обеспечить стабильность на рынке недвижимости. Государство выполняет роль регулятора процедуры банкротства застройщика путем законодательно закрепленных норм и правил данного процесса, создает определённую систему, в рамках которой выполняет управленческую функцию.

«Проблемы государственного регулирования института банкротства рассмотрены во многих научных трудах: правовые аспекты, роль института несостоятельности в системе государственного регулирования экономики, задачи и современные направления его совершенствования исследованы учёными в области права» [83], [28], [50]; «междисциплинарное видение сложной и многогранной темы состояния и перспектив государственного

регулирования процессов банкротства раскрываются в работах по антикризисному управлению» [3], [30], [67]; «проблемы государственного регулирования в контексте выявления и предотвращения преднамеренных банкротств исследованы учёными – экономистами» [24], [22].

Как уже было отмечено, вопрос о банкротстве застройщика является актуальным, где особую роль играют органы государственной власти. В научной литературе, учеными данный вопрос изучен недостаточно широко, что представляется неверным, поскольку систематизация знаний в данной области должна быть сформулирована ясно и четко.

Со стороны государства и участников строительства возрастает роль юридически грамотной деятельности, поскольку законодатель стремится урегулировать различные аспекты в сфере строительства. При этом, главной задачей является определения баланса прав и интересов участников строительства. Законодателем предусмотрены различные механизмы воздействия на участников строительства, в том числе путем создания регулирующих органов.

Целесообразно будет рассмотреть компетенции регулирующих органов государственной власти в области несостоятельности (банкротства) застройщиков.

- Президент РФ; определяет политику государства, определяет направление развития в области экономики, строительства и банкротства.
- Совет Федерации и Государственная Дума; принимает законы, принимает решения о внесении изменений и дополнений в законодательство о несостоятельности (банкротстве) застройщиков. Выполняет контролирующую роль в исполнении закона (в частности, о банкротстве).
- Правительство РФ; реализует принятую политику в области банкротства, законодательство в области несостоятельности. Принимает меры предупреждения банкротства стратегически

важных для государства организаций, включая оборонные предприятия.

- Министерство экономического развития РФ; разрабатывает предложения в рамках правового регулирования несостоятельности, разъясняет некоторые положения законодательства, разрабатывает стандарты для арбитражных управляющих.
- Министерство финансов РФ; представляет интересы, как кредитора, так и собственника в процедуре банкротства. Ведет работу по предупреждению банкротства предприятий, которые находятся в собственности (или имеются в собственности государства акции или капиталовложения) государства.
- Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии; осуществляет реестр СРО, осуществляет контроль за деятельностью арбитражных управляющих, саморегулирующих организациях, выявляет нарушения и обращается в арбитражный суд для рассмотрения нарушений в данной области.
- Фонд развития территорий; оказывает содействия в реализации политики государства в области несостоятельности, выступает регулятором в отношениях между участниками строительства и застройщиком в деле о банкротстве.
- Верховный Суд РФ; способствует развитию судебной практики для единообразия применения норм в области несостоятельности (банкротства).
- Субъекты саморегулирования (объединения саморегулируемых организаций арбитражных управляющих); разрабатывают стандарты и правила деятельности арбитражных управляющих, обеспечивают их соблюдение, учувствуют в разработке новых норм в законодательстве о несостоятельности.

Президент Российской Федерации в своем Указе от 13 мая 2017 года «Стратегия экономической безопасности Российской Федерации до 2030 года» поставил задачу о предотвращении недобросовестной несостоятельности хозяйствующих субъектов. Кроме того, по поручению президента (от 2021 года) должны быть завершены разработки и поправки в Закон «О несостоятельности (банкротстве)» относительно эффективности реабилитационных мер.

Федеральные органы исполнительной власти призваны регулировать и содействовать в совершенствовании законодательной базы в рамках банкротства хозяйствующих субъектов, застройщиков.

В 2020 году министерство провело колоссальную работу по реформированию института несостоятельности. При этом заместитель министра профильного министерства справедливо отметил, «чтобы нововведения «заработали» необходимо принять около 40 подзаконных актов» [12]. Кроме того, были разработаны приказы для уточнения норм законодательства, например, Приказом Минэкономразвития России от 05.04.2013 № 178 (ред. от 25.08.2020) утверждён порядок формирования и ведения Единого федерального реестра сведений о банкротстве, который на сегодняшний день стал единственным интернет-источником достоверной, доступной официальной информации о проводимых на территории России процедурах банкротства.

«Министерство финансов РФ (Минфин России) как субъект государственного регулирования издаёт приказы, постановления, распоряжения, правила, инструкции, положения, письма, рекомендации по вопросам банкротства, входящим в полномочия Министерства. В ведении Минфина России состоят ключевые организационные блоки механизма банкротства: Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество) и Федеральная налоговая служба Российской Федерации (ФНС России)» [1].

Росимущество проводит защиту интересов РФ по пресечению практики незаконной передачи по договорам долгосрочной аренды федеральных земель посредством проведения процедур банкротства, а также исключению их нецелевого использования.

«Управление обеспечения процедур банкротства при ФНС России решает задачи по методическому, организационному обеспечению процедур банкротства, координации работы налоговых органов в процессах банкротства должников, организации работ с налогоплательщиками с высокой угрозой банкротства, контролю качества налоговых органов по сопровождению процедур банкротства, эффективному внедрению технологических процессов по вопросам компетенции Управления по обеспечению процедур банкротства и другое. При этом ФНС придерживается трёх базовых принципов: приоритет экономической целесообразности, сопровождение дела со стадии возникновения угрозы банкротства, противодействие использованию института банкротства для уклонения от уплаты налогов. Реализация этих принципов привела к росту добровольного погашения задолженности перед бюджетом» [56]. Так, с помощью мировых соглашений и согласительных процедур «на стадии инициирования банкротства субъектами экономики за 2021 г. погашено 92 млрд. руб. налоговой задолженности, что превышает аналогичные показатели 2019–2020 гг». [77].

ФНС России законодательно наделена широким арсеналом правовых, организационных и экономических инструментов, применение которых позволило увеличить суммы поступлений «в государственный бюджет: в 2017 г. организациями-банкротами перечислено в бюджет 101 млрд. руб., или на 35 % больше, чем в 2016 г.; в 2018 г. сумма достигла 126 млрд руб.; в 2020 г. – 133,3 млрд руб., а в 2021 г. – 224,3 млрд руб.». [87], «что свидетельствует о повышении эффективности работы ФНС России, несмотря на введение моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлению кредиторов в

отношении отдельных должников в рамках антикризисных мер «Пандемия 2020»» [56].

Процедура банкротства застройщика регулируется комплексом законов и множеством нормативных актов, предусматривающие регулирование правоотношений между участниками строительства. Процедура банкротства застройщика осложнена особенностями и сферой деятельности, на этом основании возникают проблемы относительно целесообразности создания того государственного органа или структуры.

«Вместе с тем существует дискуссионный вопрос о создании единого структурного центра в органах исполнительной власти с целью концентрации всех вопросов государственного регулирования института несостоятельности, как это принято в ряде западных государств (например, Великобритания, Канада, США)» [56] [86], [88], [89].

Например, в Канаде действует единственный уполномоченный орган – «Служба Суперинтенданта по банкротству, наделенная надзорными, нормотворческими и другими функциями и полномочиями по обеспечению соответствия всей канадской системы Закону о банкротстве и несостоятельности» [85],[89].

«Именно граждане – участники долевого строительства максимально заинтересованы в защите своих нарушенных прав и должны проследить за тем, чтобы при рассмотрении дела о банкротстве застройщика применялись положения параграфа 7 Закона о банкротстве» [32].

Если же суд не был уведомлен должником о том, что он является застройщиком, то участники строительства вправе обратиться с заявлением в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости на территории осуществления данного строительства о вступлении последнего в дело в качестве участвующего лица на основании положений ст. 201.2 Закона о банкротстве.

«Лица, участвующие в деле, могут предоставить суду информацию, подтверждающую наличие правоотношений, возникающих из долевого строительства объектов недвижимости, указав ее в заявлении о включении своих требований в реестр требований кредиторов, и подав соответствующее ходатайство» [21]. Из указанного следует, что «дело о банкротстве застройщика может быть возбуждено и по заявлению уполномоченных государственных органов. На практике в качестве такого органа часто выступает Федеральная налоговая служба» [66].

Таким образом, можно утверждать, что правовое положение органов исполнительной власти, в компетенции которого осуществлять надзор за исполнением законодательства в области несостоятельности застройщика, вправе направить заявление о возбуждении процедуры банкротства. При этом, в деле признания застройщика несостоятельным не имеет конкретных интересов, а вправе ознакомиться с материалами дела или проверить судебные акты. На практике мы видим, что органы исполнительной власти редко присутствуют на заседаниях и не заявляют самостоятельных требований. Однако суд, по своему усмотрению, может привлечь к процессу банкротства застройщика других участников строительства, в том числе и государственный орган исполнительной власти.

2.4 Правовой статус фонда защиты прав граждан в процедуре несостоятельности (банкротства) застройщика

Фонд защиты прав граждан, созданный государством в интересах участников строительства и защиты их прав представляет собой особый орган. Законодатель отводит Фонду особую роль, которая характеризуется защитными функциями в области строительства жилья. Как уже отмечалось, строительство жилья является важной отраслью экономики, именно на этом основании государство, используя весь потенциал, создало данный Фонд.

Правовое положение Фонда защиты прав граждан в процедуре несостоятельности застройщика регламентируется Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», и Федеральным законом «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». «Появление Фонда объясняется необходимостью дополнительной защиты прав и интересов граждан-участников строительства, поскольку ранее принятые меры не повлекли уменьшения количества банкротств застройщиков и не решили проблему обманутых дольщиков в части защиты их прав» [78, с.38].

Фонд, как публично-правовая компания действуют в интересах граждан, являющихся участниками долевого строительства, в свою очередь, субъекты Российской Федерации вправе создавать региональные Фонды защиты граждан – дольщиков, с целью восстановления нарушенных их прав и законных интересов, а также завершать строительство объектов незавершенного строительства недвижимого имущества в регионах. Реализация указанных целей осуществляется путем выплат компенсаций или завершением строительства объекта недвижимости.

В научной литературе, весьма широко рассматриваются полномочия и функции Фонда защиты прав граждан при процедуре несостоятельности застройщика. Например, к основным функциям Фонда относят:

- предоставление денежных средств на окончание строительства недостроенного объекта;
- аккредитация арбитражного управляющего, участвующего в процедуре банкротства застройщика;
- выплата денежных средств участникам строительства – дольщикам;
- возмещение денежных средств участникам жилищно-строительным кооперативам, чей застройщик передал им собственность объект незавершенного строительства.

Таким образом, можно утверждать, что указанные функции являются основой правового статуса Фонда защиты граждан в процессе признания

банкротом застройщика. Фонд реализует свои функции за счет средств компенсационного фонда, который формируется за счет отчислений средств застройщику, от суммы указанной в договоре долевого строительства, и составляет 1,2%. Однако эта сумма может меняться в соответствии с законодательством, но не чаще чем один раз в год. За счет указанных средств будет происходить завершение неоконченного строительства и ввод его в эксплуатацию.

Кроме того, компенсационный фонд может формироваться за счет инвестиций, добровольных взносов и другого имущества, приобретенного Фондом в рамках инвестиционной деятельности. Вместе с тем необходимо отметить, что финансовая нагрузка, возлагаемая на участников строительства и застройщика в виде страхования, поручительства банка, обязательные взносы, весьма существенна, что сказывается на экономической и профильной деятельности застройщика. Объем недостроенных объектов таков, что средств на завершение строительства не всегда оказывается в достаточной мере.

«Начиная с 01.07.2019 г. в Российской Федерации происходит переход к новой модели финансирования жилищного строительства с использованием счетов эскроу, что позволило переложить риск не завершения строительства с дольщика на банк: дольщик вносит денежные средства в счёт цены договора не застройщику непосредственно, а на счёт эскроу, открытый в уполномоченном банке; в случае же неисполнения застройщиком обязательства по передаче жилого помещения дольщик получает возможность, расторгнув договор участия в долевом строительстве, прекратить договор счета эскроу и вернуть ранее уплаченные им денежные средства» [2].

Очевидно, что средств Фонда недостаточно, по той причине, что недостроенных объектов недвижимости больше, чем можно достроить за счет Фонда. Например, «по сведениям, размещенным в издании «Коммерсант» по состоянию на конец 2019 г. количество проблемных

объектов на территории Российской Федерации составляет около 3000, количество 200000 человек, а размер денежных средств, необходимых для решения накопившихся проблем оценивался в 500 млрд. руб.» [4]. Сегодня, количество обманутых дольщиков в разы меньше, что говорит о продуктивной работе исполнительных органов исполнительной власти и деятельности Фонда защиты граждан в рамках процедуры банкротства застройщиков.

«Как отметил в своем выступлении Председатель Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства – Константин Тимофеев – к 2023 году поставленная перед Фондом задача обеспечения защиты и восстановления прав обманутых дольщиков будет достигнута, в перспективе на последующие два года останется незначительное число объектов недостроя, когда будет завершена стройка по 95 % объектов по старым правилам, без счетов эскроу» [41].

Таким образом, следует отметить, что отчисления обязательных взносов в компенсационный фонд, есть денежные ресурсы, с помощью которых происходит решение проблем связанных с защитой участников строительства, лиц, которые по каким-либо причинам оказались в затруднительной ситуации, когда застройщик признается банкротом, а строительство жилья – не завершено.

За последние три года, деятельность Фонда доказала свою эффективность в сфере защиты граждан в процессе признания банкротом застройщика, апробированы и зарекомендовали себя с положительной стороны правовые инструменты по предотвращению роста числа обманутых дольщиков. Следовательно, социально-экономическая и политическая проблема обманутых дольщиков идет по пути решения и минимизации рисков при строительстве жилья.

В соответствии с Федеральным законом № 218 «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Фондом развития

территорий является публично-правовая компания, созданная субъектом Российской Федерации. Фонд наделен компетенциями, закрепленными в законодательстве и вправе приобрести права застройщика с целью завершить незаконченное строительство.

В этом заключается особая роль Фонда в разрешении конфликтной ситуации в процессе банкротства застройщика при незавершенном строительстве недвижимого объекта. «Защита прав участников долевого строительства предполагает выплату компенсаций по объекту незавершенного строительства или решение о завершение строительства, однако данное решение теперь принимается Фондом при наличии софинансирования со стороны субъектов Российской Федерации» [34].

«Так, при определенных условиях правом на выплату возмещения за счет средств Фонда в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 19 октября 2020 г. № 1706» [60] «обладают также дольщики, которые вложили денежные средства материнского капитала в улучшение жилищных условий. В случае принятия решения о выплате компенсации сумма материнского капитала будет возвращена в Социальный Фонд России для повторного использования» [79].

Внесенные в 2020 г. изменения в Федеральные законы № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов», № 218-ФЗ «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», № 127-ФЗ Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)», № 256-ФЗ «О дополнительных мерах поддержки семей, имеющих детей», «существенным образом изменили правовые нормы ранее действующих нормативно-правовых актов в сфере долевого строительства» [63]. «Данные изменения усовершенствовали механизм перехода прав на имущество застройщика Фонду, порядок взаимодействия Фонда с участниками строительства, процедуру возврата денежных средств

участникам долевого строительства, в том числе внесенных и за счет материнского капитала. Строящиеся объекты недвижимости года переведены на новую схему финансирования (эскроу-счета), что позволяет предотвратить незаконное использование денежных средств. Пострадавшие участники строительства получили право на компенсационные выплаты независимо от того, платил ли застройщик взносы в компенсационный фонд» [80].

Соответственно, Фонд после приобретения прав на неоконченное строительство, имеет право привлекать других застройщиков для завершения строительства с последующим введением объекта недвижимости в эксплуатацию и передачи дольщикам в собственность.

На практике может сложиться ситуация, при которой завершение строительства будет невозможной по экономическим или техническим причинам, то в таком случае, дольщики могут рассчитывать на денежную компенсацию. В данной ситуации дольщики получают вложенные денежные средства, но зачастую, этой суммы не хватает, чтобы приобрести новое жилье, но возврат лучшее решение, нежели ждать окончания строительства.

Данная схема по привлечению Фонда весьма целесообразна и необходима в рамках завершения строительства жилых домов. «По данным деятельности судебного департамента при Верховном суде Российской Федерации по делам несостоятельности (банкротстве) застройщиков, количество дел снижается более чем на двадцать процентов по сравнению с данными 2019-2021 годов» [48].

Как уже отмечалось выше, именно в Фонд аккредитуется арбитражного управляющего, таким образом возникает вопрос о целесообразности такой аккредитации, поскольку с одной стороны, арбитражный управляющий призван обеспечивать баланс интересов кредиторов и должника, с другой стороны, Фонд, как участник процесса банкротства застройщика назначает арбитражного управляющего.

Арбитражный управляющий зависит от решения Фонда, тем самым теряется смысл независимости сторон, становится трудно соблюдать баланс

интересов сторон процесса банкротства. Таким образом, мы видим два выхода из сложившиеся противоречии – либо предоставлять аккредитацию любому арбитражному управляющему, формально отвечающему требованию закона, либо отменить данную аккредитацию для арбитражных управляющих.

Следует упомянуть об еще одной особенности Фонда, а именно о предусмотренной ст.9.1. ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства» возможности перехода к Фонду имущества застройщика, в том числе объекты инфраструктуры, земельные участки, и обязательства перед участниками строительства. Создание Фонда предопределено необходимостью финансирования и осуществления мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства и объектов инфраструктуры, для строительства которых привлекались денежные средства участников долевого строительства.

При этом на публично-правовую компанию не распространяются требования, предъявляемые к иным застройщикам в соответствии с ч.1-2.6, 4,5 ст.3, ст.18-18.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Будучи созданным в распорядительном порядке с особым видом правосубъектности, Фонд участвует в сопутствующих частноправовых отношениях.

Создание и деятельность Фонда является наглядным примером участия публично-правовой компании в хозяйственных отношениях, формой государственного регулирования предпринимательской и иной экономической деятельности, поскольку это является одним из способов проведения государственной политики в соответствующих сферах и отраслях

экономики, основанного на принципе сочетания форм и методов государственного регулирования рыночной экономики.

Как справедливо отмечает А.Ю. Хамов, «осуществление Фондом деятельности в форме публично-правовой компании свидетельствует о невозможности регулирования правовой защиты участников долевого строительства одними лишь частноправовыми способами» [79, с.38].

Анализ правового статуса Фонда свидетельствует о его схожести с государственными корпорациями. В частности А.Р. Кирсанов указывает, что «компенсационный фонд будет защищать права дольщиков также надежно, как защищает права вкладчиков Агентство по страхованию вкладов» [27, с.19]. И Фонд, и государственные корпорации являются некоммерческими организациями, создаются Российской Федерацией.

Разграничения можно провести по цели создания, так, если государственные корпорации создаются для осуществления социальных, управленческих или иных общественно полезных функций, то Фонд наделяется функциями и полномочиями публично-правового характера и осуществляет свою деятельность в интересах государства или общества.

В то же время у Фонда гораздо больше источников формирования его имущества, среди которых имущественный взнос Российской Федерации, имущество преобразуемой некоммерческой организации «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства», обязательные отчисления (взносы) застройщиков, а также имущество, приобретенное за счет инвестирования указанных денежных средств, добровольных имущественных взносов, в том числе публично-правовых образований, доходов, полученных Фондом от осуществления своей деятельности, и иных не запрещенных законодательством Российской Федерации поступлений.

Несмотря на существующую в течение длительного времени критику в отношении государственных корпораций, а также идею о необходимости упразднения государственных корпораций, заложенную в Концепции развития законодательства о юридических лицах, законодатель ушел от

необходимости ликвидации или реорганизации государственных корпораций, существовавших до момента принятия Федерального закона №218-ФЗ «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».

«В то же время Фонд, хотя и не относится к органам исполнительной власти, наряду с министерствами и ведомствами непосредственно осуществляет контрольные функции в строительной сфере. На примере Фонда мы можем наблюдать, как Фонд становится активным участником строительной сферы. Резюмируя вышеизложенное, можем предположить, что развитие законодательства о публично-правовых компаниях в целом, и Фонда в частности не завершено.

Их правовой статус будет неоднократно подвергаться изменениям, предопределенным развитием строительной отрасли. При этом, неоспоримым следует признавать факт наличия специфики правового статуса таких юридических лиц, вытекающего из большого объема реализуемых ими публичных функций» [17].

Фонд защиты участников строительства в деле несостоятельности застройщика наделен защитными функциями по отношению к гражданам – участникам строительства. Деятельность Фонда регулирует закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)». Фонд имеет публично-правовую форму организации, что предоставляет ему экономическую свободу в ходе завершения строительства жилья.

Благодаря деятельности Фонда большое число дольщиков приобрело в собственность жилые помещения и успешно решается проблема недостроенных объектов.

Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» выделяет следующих участников строительства:

- участник строительства – физическое лицо, имеющее требования в виде жилого помещения или денежных средств к застройщику на основании заключённого договора;
- застройщик – физическое или юридическое лицо, не зависимо от организационно–правовой формы, к которым имеются требования в предоставлении жилого помещения на основании договорных отношений;
- уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации наделен полномочиями по контролю исполнения законодательства в области признания застройщика банкротом;
- Фонд защиты прав граждан в процедуре несостоятельности (банкротства) застройщика наделен комплексом прав с целью защиты прав интересов граждан, участвующих в долевом строительстве жилья.

Каждый из указанных субъектов имеет свой правовой статус в рамках признания банкротом застройщика. Исследования показали, что в законодательстве существуют недоработки в области правового регулирования банкротства застройщиков. Например, одной из слабых сторон регулирования является определение правового режима объектов незавершённого строительства применительно к правам участников строительства.

Фонд, выступая гарантом защиты прав и интересов участников строительства в ходе реализации своих целей способствует окончанию строительства и введение в эксплуатацию объекта недвижимости. Кроме того, Фонд наделен правом аккредитации арбитражных управляющих. Законодательное регулирование

Фондом, наделение его определённым кругом обязанностей и компетенций гарантирует защиту участников строительства от недобросовестных застройщиков. Учитывая интересы и права участников долевого строительства, законодатель не только выступает регулятором таких отношений, но и выступает гарантом выполнения обязательств в области строительства жилья.

Кроме того, органы исполнительной власти осуществляют надзор за исполнением законодательства в сфере признания банкротом застройщика. Представители органов исполнительной власти имеют право подавать заявление о возбуждении процедуры банкротства в отношении застройщика, но при этом, могут не иметь самостоятельных требований.

Государство осуществляет регулирование банкротства застройщика с целью определения баланса защиты прав и законных интересов участников строительства.

Глава 3 Проблемы правового регулирования несостоятельности (банкротства) застройщиков и пути их решения

3.1 Проблемы применения норм о банкротстве застройщика

Развитие экономики, политики и социального аспекта оказывают колоссальное влияние на формирование законодательства. Изменение и совершенствование законодательства в области банкротства, ярко иллюстрирует работу по защите участников строительства. Как уже отмечалось, тема банкротства застройщиков имеет правовую, политическую, экономическую и социальную составляющую. Связывает интересы множества участников процесса признания банкротом застройщика. Закон о банкротстве наделяет участников строительства и застройщиков правами и обязанностями, предусматривает участие государственных органов исполнительной власти и Фонда для реализации задач, стоящих перед ними по защите прав и интересов граждан, участвующих в строительстве жилья.

Применение законодательства о банкротстве застройщика имеют материально-правовые и процессуальные проблемы. Особенностью процесса признания несостоятельным застройщика является то обстоятельство, что после принятия иска судом, дело переходит на стадию конкурсного производства, опуская стадии наблюдения и процедуру финансового оздоровления. В связи с чем, следует отметить, что процедура финансового оздоровления, применяемая за рубежом, предоставляет шанс застройщику остаться полноправным хозяйствующим субъектом в бизнесе. Например, в Англии и Франции, законодатель не разделяет юридические лица по сферам деятельности и применяет общие нормы признания банкротом. Государство заинтересовано в том, чтобы хозяйствующие субъекты сохраняли свою деятельность и как следствие – это сохранение рабочих мест и налоговые отчисления в бюджет. Таким образом, основная цель законодательства зарубежных стран заключается в сохранении рентабельности

хозяйствующего субъекта путем предусмотренных мер финансового оздоровления.

Российским законодательством, в отношении застройщика процедура финансового оздоровления не предусмотрена, поскольку ст. 201.15 Закона «О несостоятельности (банкротстве)» устанавливает возможность выхода должника-застройщика из конкурсного производства в процедуру внешнего наблюдения является, скорее декларативной, поскольку на практике фактически не находит своего отражения. С учетом вышеизложенного, следует отметить, что закрепление норм о финансовом оздоровлении застройщика в Российской Федерации видится весьма целесообразным, однако следует предусмотреть ответственность застройщика за фиктивное применение норм о финансовом оздоровлении, поскольку могут возникнуть ситуации, при которых, такое оздоровление может носить противозаконный характер с привлечением бюджетных средств.

Данные меры, способствующие восстановлению платежеспособности застройщика, повлияют на развитие строительной отрасли и социально-экономического сектора. При условии добросовестной деятельности застройщика финансовое оздоровление приведет к минимуму обманутых дольщиков при строительстве жилья. Таким образом, хозяйствующий субъект сохранит рентабельность и платежеспособность, а участники строительства жилья – завершат строительство и станут собственниками жилого помещения.

В ходе проводимого исследования, немаловажным является вопрос эскроу счетов, как инструмента защиты денежных средств, участников строительства объектов недвижимости. Институт эскроу счетов регламентируется Гражданским кодексом РФ и определяет его, как договор условного депонирования, выступающий одним из способов обеспечения обязательств. Рассматривая механизм эскроу счетов применительно к процедуре банкротства застройщика следует отметить, что законодатель своевременно включил данные правила в рыночные правоотношения. Эскроу

счета являются гарантом исполнения взятых на себя обязательств застройщика в случае процедуры признания его несостоятельным. Вместе с тем, использование эскроу счетов является действенным инструментом защиты средств участников строительства. Однако банки, осуществляющие деятельность в данной области, также могут быть признаны банкротами и в этом случае интересы застройщиков жилья будут нарушены. Поэтому, говорить о том, что данный инструмент является гарантом исполнения обязательств, не соответствует экономической действительности.

Эскроу счета, обеспечивая исполнение договорных обязательств приводят к дополнительной финансовой нагрузке застройщика и как следствие вызывает рост стоимости квадратного метра жилого помещения. В связи с этим количество участников строительства становится меньше, а этот аспект влияет на объемы и экономику в секторе строительства.

На рынке строительства остаются самые стабильные и сильные застройщики, поскольку банки предъявляют высокие требования использования эскроу счетов. Таким образом, финансовые и экономические риски участников данных правоотношений приводят к значительному росту цен на жилье.

Важную роль в экономической составляющей (роста цен на жилье) играют обязательные платежи в компенсационный Фонд защиты участников строительства, с одной стороны, это предоставляет Фондам финансовую свободу, а с другой стороны, такие действия приводят к удорожанию строительства жилых помещений. Как было отмечено выше, инвестиции в секторе строительства играют важную роль, но нестабильная экономическая ситуация в современном мире подталкивает к сокращению инвестиционной деятельности.

«По нашему мнению, причиной такого рода непредсказуемости в полной мере является фактор неопределенности, который может очень существенно повлиять, а, зачастую, и влияет, в итоге, на конечные результаты реализации инвестиционных проектов в сфере строительства»

[23, с.249]. Оценочный фактор непредсказуемости говорит о мере финансового риска и инвестирования в строительстве, при этом исключить риски экономического характера невозможно по причине непредсказуемости экономического развития, возникновения кризисных ситуаций.

Одним из важных вопросов является признание права собственности на объект недостроенного недвижимого имущества. Данный вопрос рассматривается в судебном порядке в рамках дела о признании банкротом застройщика. Кроме того, в научной литературе рассматривается вопрос приобретения земельного участка, на котором находится объект незавершенного строительства. Стоит отметить, что объект незавершенного строительства может перейти Фонду для завершения строительства и ввод жилого дома в эксплуатацию. Данная вариативность развития ситуации вокруг права собственности приобретает неоднозначный характер. Например, «в определении Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2018 № 305-ЭС16-10864(5) разъяснено, что из системного толкования частей 1, 3 и 5 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», общей направленности названного закона на предоставление дополнительных гарантий участникам строительства следует, что с момента регистрации договора долевого участия в строительстве считается зафиксированным в Едином государственном реестре недвижимости притязание участника строительства на залоговое обременение в отношении будущей недвижимости (незавершенного строительством объекта), имеющее значение, в том числе для разрешения возможных споров о старшинстве залогов при отчуждении застройщиком незавершенным строительством многоквартирного дома третьему лицу, которое, приобретая недостроенный дом, не может не знать о наличии неисполненных договоров долевого участия в строительстве. Полноценное же залоговое право появляется у участника строительства в момент

регистрации права собственности на объект недвижимости (дом), не завершённый строительством, за застройщиком или третьим лицом» [29].

Исследователи вопроса установления права собственности на объект незавершённого строительства отмечают, 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, с.19], в данном вопросе тесно переплетаются правовые и экономические аспекты.

«Между тем в соответствии с п. 1 ст. 9 ГК РФ граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права. При этом пределы осуществления гражданских прав определены в ст. 1 данного кодекса, а способы защиты – в ст. 12, в которой в качестве одного из способов судебной защиты нарушенного права закреплено признание этого права. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» также не содержит запрета на признание права собственности на не завершённый строительством объект (либо долю в нем). В соответствии со ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и иное вновь созданное недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации. Иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права. Признание права является одним из способов защиты права. При этом лицо, считающее себя собственником спорного имущества, должно доказать законность оснований возникновения права собственности на недвижимость. На объект незавершённого строительства может быть признано право собственности по решению суда» [13].

Факт незавершённого строительства играет важную роль, поскольку участник строительства, на основании ст. ст. 309-310 Гражданского кодекса

Российской Федерации исполнивший обязательства со своей стороны и выплатил застройщику всю сумму стоимости строившейся квартиры, имеет право на защиту своих прав и интересов и на требование определения права собственности.

Еще одной проблемой в рамках признания застройщика банкротом, является отсутствие правового регулирования статуса приобретателя, объекта незавершенного строительства для завершения строительства, в связи с чем, возникает пробел законодательства при защите участников строительства. Очевидно, что новый застройщик должен обладать правом на строительство данного объекта недвижимости, материальными и денежными ресурсами для завершения строительства объекта недвижимости.

«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 с чем, с определенными оговорками, согласны и другие авторы» [7].

В данном контексте важную роль играют оценочные средства для завершения строительства. Во-первых, если оценочные критерии завышены, то это приведет к минимальному уровню конкуренции, следовательно, приведет к удорожанию завершения строительства и конечной стоимости жилья. Во-вторых, недопустимо передавать объект незавершенного строительства организации, которая не обладает ресурсами в полном объеме для завершения строительства. Именно в этой связи, целесообразно подойти к решению данного вопроса с учетом интересов и взаимных обязательств сторон строительства. Найти решение данной проблемы, возможно прибегая

к реализации дополнительных гарантий, через обязательства в рамках банковской гарантии.

Исходя из практической целесообразности, полагаем, 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, что, в несколько иной форме, предлагается и в доктрине гражданского права» [10].

«Такой договор, как отмечают авторы, может быть назван «договором о порядке передачи приобретателю имущества и обязательств застройщика» [6].

«Вполне возможно считать квалифицирующими признаками указанного договора его 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, хотя мы и не исключаем продуктивной научной дискуссии по указанному вопросу» [68].

Таким образом, делая вывод о вышеуказанных проблемах, следует отметить, что правовые вопросы о банкротстве застройщика связаны не только с юридическими аспектами правоприменения, но имеют экономический и социальный характер. Перспектива развития законодательства в рамках настоящего исследования затрагивает широкий спектр участников строительства, участников процедуры несостоятельности застройщика. В связи с этим, необходимо отметить, что целесообразно подходить к решению вопросов с учетом баланса интересов сторон и защиты

участников строительства, поскольку именно последняя категория лиц заинтересована в завершении строительства и получении жилья за уплаченные денежные средства.

3.2 Предложения по совершенствованию законодательства в области правового регулирования банкротства застройщика

Подход к решению проблем в области признания застройщика банкротом должен характеризоваться, с позиции социальной справедливости. Как уже отмечалось выше, проблемы, связанные с признанием застройщика несостоятельным, имеют социально-экономический характер, затрагивающий интересы не только самого застройщика, но и участников строительства. Участники строительства относятся к категории лиц, чьи интересы законодатель защищает наиболее обширно. Однако, в законе «О несостоятельности (банкротстве)» все еще имеют место нормы, применение на практике которых, не приводят к желаемому результату. Кроме того, в научной литературе проблематика применения норм о несостоятельности застройщика представлена не столь широко, как хотелось бы. Вероятно, такое положение связано с уменьшением количества дел о несостоятельности застройщиков и успешным применением норм защиты участников строительства (количество обманутых дольщиков в сфере строительства жилья неуклонно уменьшается). Государство, обладая правовым инструментарием, способствовало совершенствованию законодательства в секторе защиты прав участников строительства, и сегодня, статистика гласит об определенных успехах в формировании защиты дольщиков.

Вместе с тем, исследование темы банкротства застройщиков показало, что национальное законодательство нуждается в доработке по следующим вопросам:

- защита участников строительства от финансовых рисков;

- установление права собственности на объект недвижимости, в том числе на объект незавершенного строительства.

Законодатель предусмотрел несколько вариантов защиты участников строительства от финансовых рисков при долевом строительстве жилых помещений. К ним относятся эскроу счета, как гарантия исполнения обязательств при строительстве жилья. Возврат денежных средств гарантируется законодательством о банкротстве, однако, по отношению к кредитной организации также может быть начато производство по признанию его банкротом. Процедура возврата денежных средств, кредитной организацией предусмотрена гражданским законодательством и законом о долевом строительстве. Система страхования вкладов, предусмотрена и в отношении эскроу счетов до десяти миллионов рублей, а договор эскроу счета можно будет заключить с другим банком.

Таким образом, данная система позволяет минимизировать количество обманутых дольщиков. Кредитная организация в данных условиях разделяет интересы участника строительства, не выгодным для банка является ситуация, при которой объект строительства признается незавершенным. Например, пункт 3 статьи 189.92. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» требования физических лиц частично отнесены к требованиям, подлежащим удовлетворению в ходе конкурсного производства в первую очередь. В данном случае необходимо определить условия, при которых будет возможным включить в реестр внеочередных требований. Для реализации такого правила следует на законодательном уровне обязать кредитные организации обеспечить резервирование под указанные средства в ЦБ РФ, страховать возвратность этих средств. Как следствие, предложенные меры вызовут рост стоимости жилья на рынке недвижимости, поскольку рынок недвижимости, весьма быстро реагирует на новеллы законодательства. Для того, чтобы избежать резкого удорожания жилья на рынке, целесообразно подходить к изменениям в законодательстве последовательно и деликатно. Таким образом, дополнительные гарантии

защиты участников строительства жилья приводят к удорожанию конечного продукта. Проблема выбора действий законодателя стоит весьма остро, при этом необходимо подходить к данной проблеме комплексно, и подвергать правовому регулированию экономическую составляющую.

В ходе диссертационного следования по вопросу банкротства застройщиков, целесообразно будет обратиться к судебной практике о применении статьи 189.92 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». В Постановлениях Арбитражного суда Поволжского округа за 2023 год [54],[55],[56] о признании требования кредитора, включенного в реестр требований кредиторов должника, подлежащим удовлетворению в очередности, предшествующей распределению ликвидационной квоты отмечается тенденция соразмерного удовлетворение требование кредиторов. Арбитражным судом указывается, что в соответствии со ст. 189.92 Закона о банкротстве «исполнение обязательств перед кредиторами кредитной организации в ходе конкурсного производства осуществляется в установленной Законом о банкротстве очередности, с учетом особенностей, установленных указанной статьей; подпунктом вторым» [77].

Вместе с тем, в научной литературе отмечается, что «для разрешения проблемы, связанной с инвестиционными рисками, указывается на необходимость разработки показателей управления инвестиционными рисками строительного проекта для дифференциации обязательных страховых платежей» [9].

Изменения в законодательстве, касающиеся экономического аспекта принято производить на основании прогнозирования, с целью упреждения неблагоприятных последствий или действий субъектов долевого строительства жилых помещений. На основании вышеизложенного, считаем целесообразным разделить мнение М.П. Барабиной о предложении министерству экономического развития Российской Федерации «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» [6, с.17].

Еще один аспект требует дополнительного правового регулирования – это проблема признания права собственности на объект недвижимости, признанный объектом незавершенного строительства. Для решения поставленной задачи считаем необходимым изменить конструкцию договора долевого строительства с учетом баланса интересов сторон, при этом важным будет учесть интересы участника строительства при наступлении неблагоприятных условий. Вместе с тем, считаем целесообразным создание нового типа договора о долевом строительстве, который бы включал в себя обязательное условие о доверительном управлении.

Реализация приведенных выше предложений требует теоретического и практического обоснования, поскольку договорные отношения могут оказать влияние на рыночную составляющую, потребительскую и производственную. На практике, до начала процедуры банкротства застройщика, встречаются случаи недобросовестных действий застройщика, выражающиеся в заключении сделок, заведомо невыгодных сделок для должника. «Нередким основанием является сокрытие руководством застройщика документов о хозяйственной деятельности должника» [58], [59]. Целью таких сделок является уменьшение законных активов. Еще одним примером недобросовестных действий застройщика является сокрытие информации о хозяйственной деятельности, такие действия также имеют своей целью сокрытие активов компании. Следует также отметить, что данные действия застройщика могут рассматриваться как мошенничество. Привлечение к уголовной ответственности за противоправные действия застройщиков относится к компетенции правоохранительных органов, на этом основании можно считать, что это отдельная тема другого научного исследования.

В рамках настоящей работы, считаем целесообразным, выстроить систему рассмотрения дела о банкротстве застройщиков таким образом, чтобы в ходе судебного рассмотрения дела исключить уголовную составляющую ответственности. Для реализации данного положения необходимо систематизировать судебную практику и предложить единообразный алгоритм применения судами норм о банкротстве застройщика.

Таким образом, законодательное регулирование банкротства застройщиков требует дальнейшей доработки в части понятийного аппарата и регулирования правоотношений между субъектами долевого строительства.

Современное регулирование процедуры банкротства застройщика, требующее дальнейшего совершенствование, повлечет за собой изменение и в других отраслях законодательства.

Заключение

В ходе проведенного исследования нами были проанализированы нормы законодательства о банкротстве застройщиков. Законодатель выделил субъектный состав и особенности процесса банкротства застройщика в отдельный параграф Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» по причине социально-экономической значимости, связанной с конституционным правом гражданина на жилье и острой потребностью населения в собственном жилье.

Важным отличием следует считать то, законодатель предусмотрел обращение в арбитражный суд со стороны граждан и группы граждан, связанных между собой общим интересом – восстановить свои права и законные интересы в процессе признания банкротом застройщика.

В настоящее время закон предусматривает ряд правовых инструментов, способствующих защите участников строительства, как наиболее слабой стороны в процедуре несостоятельности застройщика. Закон четко определил круг лиц, которые могут именоваться застройщиками, участниками строительства, уполномоченные органы исполнительной власти и Фонд защиты прав граждан в процедуре несостоятельности (банкротства) застройщика. Каждый из приведенных субъектов наделен, в силу закона, определенным объемом компетенций в рамках которых они действуют в процессе признания застройщика несостоятельным. Кроме того, законодатель ужесточил правила внесения и расходования денежных средств участников строительства. Предусмотрен компенсационный фонд, формирование которого происходит за счет отчисления средств застройщика, в зависимости от заключенных договоров на строительство жилья.

Предусмотренные эскроу счета формируются участниками строительства с целью избежать недобросовестного использования средств застройщиков в ходе строительства жилого дома.

Уполномоченные органы исполнительной власти осуществляют надзорную и контролирующую функцию исполнения закона в процессе банкротства застройщика. Исполнительные органы власти наделены также полномочиями в области законотворческой инициативы.

Законодательство Российской Федерации, направленное на регулирование процесса несостоятельности (банкротства) застройщика, является весьма обширным. В законодательную иерархию входит Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)», Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и другие региональные законы, направленные на защиту участников долевого строительства и от недобросовестных застройщиков.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Акулов А.Я., Хоружий В.И., Клычова А.С. Анализ действующего организационного механизма государственного регулирования процессов банкротства юридических лиц // Вестник Казанского ГАУ. 2022. № 3(67). С. 24-26.
2. Алешин Д.Ю. Правовая природа обязательных отчислений застройщиков в фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства//Юридическая наука 2020 г. № 2. С. 84-86.
3. Алферов В.Н. Развитие реабилитационной направленности института банкротства России // МИР (Модернизация. Инновации. Развитие). 2016. Т. 7. № 2. С. 180-190.
4. Аминов Х. Обманутым дольщикам выписывают миллиарды. 26.12.2019 г. //Интернет-портал газеты «Коммерсантъ» // [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://www.kommersant.ru/doc/4207925>. (дата обращения: 10.01.2024).
5. Анохин В. Предупреждение банкротства и восстановление платежеспособности несостоятельного должника [Электронный ресурс] // <https://wiselawyer.ru/poleznoe/4250-preduprezhdenie-bankrotstva-vozstanovlenie-platezhesposobnosti-nesostoyatel'nogo-dolzhnika>
6. Барабина М.П. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства) застройщиков. Автореф.дисс.канд.юр.наук. – Ульяновск. 2019. 26 с.
7. Барабина М.П. Проблемы незавершенного строительства в рамках дела о банкротстве застройщика - введение нового механизма замены застройщика при банкротстве // Право и экономика. 2016. № 7. С. 23-26.
8. Барков А. В. Рынок социальных услуг: проблемы правового регулирования : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03. М., 2009. 161с.
9. Безденежных В.М. Учет неопределенности и рисков инновационности при проектировании и управлении проектами в России

[Электронный ресурс] // <https://wiselawyer.ru/poleznoe/64215-uchet-neopredelennosti-riskov-innovacionnosti-proektirovanii-upravlenii-proektami>

10. Белоусов В.Н. Проблемы правоприменения норм о банкротстве застройщиков и пути их разрешения // Арбитражный и гражданский процесс. 2016. № 4. С. 52 - 57.

11. Вайпан В. А. Источники предпринимательского права : учебно-методический комплекс. М.: Юстицинформ, 2017. // <https://www.consultant.ru/>

12. Вакула А.И., Анциферова Н.А., Веселая Т.В. Новеллы законодательства в части защиты прав участников долевого строительства // Гражданско-правовая аналитика 2020. № 1 (92). С. 7-10.

13. Внешнее управление при банкротстве предприятия / Г. С. Клычова, Р. Н. Сунгатуллина, А. С. Клычова, Д. И. Данова // Актуальные проблемы бух-галтерского учета и аудита в условиях стратегического развития экономики : Сборник научных трудов по материалам Всероссийской (национальной) научно-практической конференции молодых ученых, Казань, 20 мая 2020 года. Казань: Казанский государственный аграрный университет. 2020. С. 199-204.

14. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) [Электронный ресурс] // СПС «Консультант плюс».

15. Грибанов В.П. Ответственность за нарушение гражданских прав и обязанностей [Электронный ресурс] // <https://civil.consultant.ru/elib/books/1/>

16. Дикун А. В. Договор участия в долевом строительстве : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. Ростов н/Д., 2011. 214 с.

17. Друева А.А. Правовое положение публично-правовой компании «фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»// Гражданское право и процесс, предпринимательское право, семейное право. 2020. № 2. С. 7-9.

18. Ершов О.Г. Застройщик в долевом строительстве: какой организационно-правовой форме отдать предпочтение?//О.Г. Ершов // Право и экономика. 2008. №1. С. 22-24.

19. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 29 дек. 2004г. №188-ФЗ (ред. от 21 ноя. 2022г.)// «Консультант Плюс» : справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. – М., 2013. e/doc/72075324/

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

21. Заковряшина Ж.А. Процессуальные особенности несостоятельности (банкротства) застройщика по законодательству Российской Федерации//Ж.А. Заковряшина. Томск. 2016. № 3 С. 78-81.

22. Земсков В.В., Прасолов В.В. Проблемы финансовых расследований и возврата похищенных активов. // Финансы: теория и практика. 2021. №25(2). С. 185-198.

23. Ивасенко А.Г., Никонова Я.И., Каркавин М.В. Управление проектами. Ростов-на-Дону, 2009г. № 2. 488 с.

24. Исхаков, А. Т. Сравнительная характеристика зарубежных процедур банкротства / А. Т. Исхаков, И. О. Валиуллина, А. И. Муллина // Стратегическое развитие социально-экономических систем в регионе: инновационный подход : материалы VI международной научно-практической конференции : сборник статей и тезисов докладов, Владимир, 03 июня 2020 года. – Владимир: Издательско-полиграфическая компания «Транзит-ИКС», 2020. № 6. С. 222-227.

25. Калмацкий М. В России минимизировали количество обманутых дольщиков//<https://rg.ru/2023/11/23/kliuch-najden.html>

26. Карпетов А.Г. Иск о присуждении к исполнению обязательства в натуре. // <https://studfile.net/preview/16783518/>

27. Кирсанов А.Р. Девелопмент недвижимости: долевое строительство и другие вопросы: сб. ст./Кирсанов А.Р.; Клуб инвесторов Москвы. – М.: КИМ, 2019. 188 с.

28. Клементьев А. П. Ликвидационный неттинг в Европейском Союзе: договорная практика и унификация правового регулирования // RUDN Journal of Law. 2021. Т. 25. № 3. С. 634-653.

29. Комментарии и подборка судебных решений за 2023 год «Обеспечение исполнения обязательств по договору залога» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

30. Кочетков Е.П. Антикризисная эффективность государственной поддержки бизнеса в условиях пандемии коронавируса: эмпирический анализ // МИР (Модернизация. Инновации. Развитие). 2022. № 13(1). С. 73-93.

31. Кравчук Е. В. Фиктивность (преднамеренность) банкротства в России [Текст] / Е. В. Кравчук. - Москва : Юстицинформ, 2013. 156 с.

32. Кузнецов А. П. Банкротство застройщика : теория и практика защиты прав граждан - участников строительства [Текст] / А. П. Кузнецов. - Москва : Статут, 2015. 94с.

33. Ларькова А.П. Фонд развития территорий: перспективы для дольщика // Научно-издательский центр АЭТЕРНА. 2022. № 2 (242). С. 202-205.

34. Мазуренко М.А., Дьяченко В.А. Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» как новый механизм защиты требований кредиторов - участников долевого строительства при банкротстве застройщиков // StudNet. - 2020. - № 10. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/publichnopravovaya-kompaniya-fond-zaschity-prav-grazhdanuchastnikov-dolevogo-stroitelstva-kak-novyyumehanizm-zas>

35. Марков П. А. Реформирование законодательства о банкротстве застройщика в условиях конвергенции частного и публичного права //

Экономика. Предпринимательство. Окружающая среда : Международный журнал. 2017. № 3 (71). С. 214-216.

36. Масленникова Л.В., Сахно В.В., Мирошниченко В.А. Право собственности на объект незавершенного строительства при банкротстве застройщика // Аграрное и земельное право. 2020. № 10(190). С. 32-37.

37. Маханьков И.А. Особенности правового регулирования банкротства застройщика в России // Вопросы российского и международного права. 2020 Т. 10 № 7. С. 83-91.

38. Механизмы банкротства и их роль в обеспечении благосостояния человека: монография / А.З. Бобылева, Д.Е. Горев, Ю.А. Зайцева и др.; отв. ред. С.А. Карелина, И.В. Фролов; МГУ им. М.В. Ломоносова. — М.: Юстицинформ, 2022. 312 с.

39. Муравьев В. Б. Инвестиционные обязательства в строительстве // Юрист. 2001. № 2. С. 39-42.

40. Натариус Д.М. Банкротство застройщика. Долевое строительство. Право и реалии. // http://advokat-natarius.blogspot.com/2010/10/blog-post_31.html

41. Неустойчивое положение. Когда в России больше не будет обманутых дольщиков // Российская газета (интернет - версия) // <https://rg.ru/2021/01/12/konstantin-timofeev-95-domov-bez-schetov-eskrou-dostroiat-v-2023-godu> (Дата публикации: 12.01.2021). (дата обращения 02.11.2023).

42. О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ // СПС «Консультант плюс»

43. О создании некоммерческой организации «Фонд Хабаровского края по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков»: Постановление

Правительства Хабаровского края 371-пр // Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, (дата обращения 28.11.2023).

44. Обзор практики разрешения арбитражными судами споров, связанных с договорами на участие в строительстве : информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25 июля 2000 г. № 56 //СПС «Консультант плюс»

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

46. Определение Верховного Суда РФ от 21.11.2014 №309-ЭС14-2155 по делу №А50-10632/2012 [Электронный ресурс] <https://www.consultant.ru>.

47. Османова Д.О. Злоупотребления при несостоятельности (банкротстве): монография / Д.О. Османова; под ред. О.А. Беляевой. М.: Юстицинформ, 2020. 184 с. ISBN 978-5-7205-1572-0

48. Отчет о работе арбитражных судов субъектов Российской Федерации по делам о банкротстве за 12 месяцев 2022 г. Судебный департамент при Верховном Суде РФ: сайт. URL: <http://www.cdcp.ru/index.php?id=79&item=5257> (дата обращения: 14.12.2023); Отчет о работе арбитражных судов субъектов Российской Федерации по делам о банкротстве за 6 месяцев 2023 г. Судебный департамент при Верховном Суде РФ: сайт. URL: www.cdcp.ru/index.php?id=79&item=5459 (дата обращения: 14.12.2023).

49. Петров И.В., Дементьева И.И. Проблемы дольщиков от недобросовестных застройщиков//Гражданское право и гражданский процесс. 2020, № 1 (71). С. 145-148.

50. Пирогова Е. С., Жукова Ю. Д. Ответственность за неподачу заявления о банкротстве (новеллы законодательства о банкротстве и актуальные нормы корпоративного права) // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2021. № 2. С. 139-160.

51. Пленум Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета, 2015. № 140.

52. Плешанова О. П. Влияние счетов эскроу на процесс банкротства застройщиков // Механизмы банкротства и их роль в обеспечении благосостояния человека: моног. / отв. ред. С. А. Карелина, И. В. Фролов. М.: 2022. 124 с.

53. Попондопуло В. Ф. Банкротство. Правовое регулирование : научно-практическое пособие. — 2-е изд., перераб. и доп. Москва : Проспект. 2022 г. 432 с.

54. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 01.08.2023 № Ф06-29579/2018 по делу N А65-5816/2017// Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

55. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 11.09.2023 № Ф06-23797/2017 по делу № А65-5821/2017 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

56. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 19.03.2018 № Ф07-724/2018 по делу №А56-25135/2016 [Электронный ресурс] // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

57. Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 10.12.2018 по делу № А46-1428/2018 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

58. Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 28.06.2018 по делу № А70-12933/2016 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

59. Постановление Правительства РФ от 19.10.2020 № 1706 «О внесении изменений в Правила направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий» // СПС «Консультант Плюс».

60. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.04.2013 № 14452/12 по делу № А82-730/2010-30-Б/11-33Т // СПС «Консультант Плюс».

61. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.04.2013 №14452/12 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

62. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.03.2012 № 17АП-3633/2010-ГК по делу № А50-32119/2009 // СПС «Консультант Плюс».

63. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства): учеб. / под ред. Г.Ф. Ручкиной. М.: Прометей, 2020. 298 с.

64. Решение Арбитражного суда Краснодарского края по делу № А32-30435/2017 // Архив Арбитражного суда Краснодарского края.

65. Роль ФНС при банкротстве юридических и физических лиц [Электронный ресурс] <https://www.nalog.gov.ru/rn77/taxation/bankruptcy/> (дата обращения 29.11.2023).

66. Ряховская А.Н. Модернизация института банкротства: целесообразность, эффективность // Россия и современный мир. 2021. №1. С. 458-462.

67. Савостьянова О.Н. Механизмы защиты прав участников долевого строительства в случае банкротства застройщика: законодательство и судебная практика // Российская юстиция. 2016. № 3. С. 28-31.

68. Свириденко О. М. Судебная практика – источник российского права? // <https://wiselawyer.ru/poleznoe/43283-sudebnaya-praktika-istochnik-rossijskogo-prava>.

69. Славич М. А. Замена застройщика: оценка инвестором объема обязательств застройщика-банкрота// Legal Insight № 04 (120) 2023. С. 34-38.

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

71. Собр. законов СССР. 1937. № 69, ст. 314. //СПС «Консультант плюс»

72. Советское гражданское право : учебник / С. Н. Братусь, К. А. Граве, М. В. Зимилева, В. И. Серебровский и др.; под ред. С. Н. Братуся. 4-е изд., испр. и доп. М. : Госюриздат, 1950 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://search.rsl.ru/ru/record/01006046935>.

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

74. Федеральный закон «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 № 218-ФЗ (ред. 25.12.2023) [Электронный ресурс] // СПС «Консультант плюс».

75. Федеральный Закон «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» от 17.11.1995 № 169-ФЗ (ред. от 10.07.2023) [Электронный ресурс] // СПС «Консультант плюс».

76. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «О несостоятельности (банкротстве)»(с изм. и доп., вступ. в силу с 05.01.2024). [Электронный ресурс] // СПС «Консультант плюс»

77. Хамов А. Ю. Основные этапы развития законодательства, регулирующего отношения долевого строительства // Законодательство. 2017. № 1. С. 63-66.

78. Хамов А.Ю. Компенсационный фонд как специальный способ защиты прав участников долевого строительства // Гражданское право. 2019. № 2. С. 36-38.

79. Чуракова Е.В., Юлова Е.С. Новые законодательные гарантии защиты прав участников строительства при банкротстве застройщика// Образование и право. 2021. № 1. С. 48-55.

80. Шейнин Л.Б. Кому принадлежат «недострой»? // Нотариус. 2013. № 6. С. 31-36.

81. Шершеневич Г.Ф. Курс торгового права в 4 т. Том 4. Торговый процесс. Конкурсный процесс / Г. Ф. Шершеневич. Москва : Издательство Юрайт, 2023. 453 с. (Антология мысли). ISBN 978-5-534-07833-6. Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. URL: <https://urait.ru/bcode/511666> (дата обращения: 28.11.2023).

82. Шувалов И. И. Институт банкротства и его роль в период социально-экономического кризиса // Журнал российского права. 2021. Т. 25. № 12. С. 98-107.

83. Эскроу-счета застройщика: новые правила долевого строительства URL: <https://yakapitalist.ru/imushhestvo/yeskrou-scheta-zastroyshhika/> (дата обращения: 25.11.2023).

84. Agustia D., Abdi Muhammad N.P., Permatasari Y. Earnings management, business strategy, and bankruptcy risk: Evidence from Indonesia. Heliyon. 2020;6(2):1–9. DOI: 10.1016/j.heliyon.2020.e03317/

85. Altman, E. I. Financial ratios, discriminant analysis and the prediction of corporate bankruptcy / E. I. Altman // The Journal of Finance. – 1968. – Vol. 23, N 4. P. 589-609.

86. Corporate finance in the system of economic analysis management and intensification / G. Klychova, A. Zakirova, G. Ostaev [et al.] // E3S Web of Conferences 273, 10037 (2021). DOI 10.1051/e3sconf/202127310037. https://www.e3s-conferences.org/articles/e3sconf/pdf/2021/49/e3sconf_interagromash2021_10037.pdf. (дата обращения 29.11.2022)

87. Katie Benner, On First Day, Garland Vows to Restore Justice Dept. Independence: Attorney General Merrick Garland was sworn in and briefed on the department's investigation into the Capitol riot, New York Times (Mar. 11 (updated Apr. 19), 2021), <https://www.nytimes.com/2021/03/11/us/politics/merrick-garland-attorney-general.html>

88. Khushbu A., Yogesh M. Efficacy of industry factors for corporate default prediction. IIMB Management Review. 2019;31(1):71-77. DOI: 10.1016/j.iimb.2018.08.007

89. Taffler R. Twenty-five years of the Taffler Z-score model: does it really have predictive ability? / R. Taffler // Accounting and Business Research. 2007. № 12. P. 1-43.