

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Тольяттинский государственный университет»  
Институт права  

---

(наименование института полностью)

Кафедра «Предпринимательское и трудовое право»  
(наименование)

40.04.01 Юриспруденция  

---

(код и наименование направления подготовки)

Правовое обеспечение предпринимательской деятельности  

---

(направленность (профиль))

## **ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)**

на тему «Особенности процедуры банкротства должника - застройщика»

Студент

К.В. Крылова

(И.О. Фамилия)

---

(личная подпись)

Научный  
руководитель

к.ю.н., доцент О.Е. Репетева

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2021

## Оглавление

Введение .....	3
Глава 1 Общие положения банкротства застройщиков .....	11
1.1 Понятие «застройщик» в качестве субъекта процедуры банкротства .....	11
1.2 Признаки банкротства застройщиков как отдельной категории должников - юридических лиц .....	35
1.3 Виды банкротства застройщиков .....	43
Глава 2 Особенности правового регулирования банкротства застройщика .....	54
2.1 Порядок и основания проведения процедуры банкротства застройщика .....	54
2.2 Порядок предъявления кредиторами требований к застройщику .....	67
Глава 3 Совершенствование законодательства в сфере банкротства застройщиков на современном этапе .....	83
3.1 Проблемы применения норм о банкротстве застройщика .....	83
3.2 Предложения по совершенствованию законодательства о банкротстве застройщика .....	101
Заключение .....	107
Список использованной литературы и используемых источников .....	119

## Введение

Актуальность темы исследования мы видим в возможности совершенствования отечественной правовой системы в части повышения эффективности правового регулирования общественных отношений в сфере банкротства застройщиков.

Потребность в жилище относится к фундаментальным вековым потребностям человека по пирамиде потребностей А.Маслоу. Наличие жилья предполагает возможной реализацию творческого потенциала человека, составляет основу его достойного существования в этом мире. Без жилища невозможно и существование семьи как первичной ячейки общества.

Разделение труда и экономическая специализация давно уже привели к тому, что возведением жилых домов занимаются профессионалы, способные, с одной стороны, минимизировать издержки на строительство жилья и сделать его доступным по цене за счет использования специальных знаний и навыков, персонала и инструмента, обеспечения эффекта масштаба и проч., а, с другой стороны, сделать жилье комфортным и безопасным. Жилье является не только социально-значимым, но и крайне дорогостоящим продуктом, в связи с чем имущественные потери в указанной области особенно чувствительны и, для большинства сограждан, трудно восполнимы или невозможны. Жилище имеет и некоторую позитивную ментальную нагрузку, является местом формирования семьи и передается последующим поколениям в порядке наследственного правопреемства.

Между тем, жизнь такова, что ни одна деятельность не может всегда быть безупречной по своему результату. Банкротства застройщиков являются обычным явлением не только в условиях только сформировавшегося или даже «дикого» рынка, но и в развитых странах с богатым опытом свободного рынка строительства жилья. Они не обязательно вызваны криминальными и близкими к тому причинами. Повлечь банкротство застройщика может и финансовый кризис, пандемия, другие форс-мажорные обстоятельства,

выступающие в виде объективированных и проявившихся в реальной жизни предпринимательских и сопутствующих им рисков.

Тем не менее, от банкротства застройщика страдает широкий круг людей, к которому относятся не только участники строительства, в том числе строительства с долевым участием («дольщики»), но и сам застройщик, его работники и управленческий персонал, иные кредиторы, включая контрагентов по обязательствам, налоговые органы и обязательные государственные фонды.

Вместе с тем, в науке до настоящего времени не выработалось единой концепции банкротства застройщиков, имеющего значительную специфику ввиду хотя бы особенностей долевого участия граждан в строительстве жилья и прав этих лиц на формально-определенную в технико-строительном описании часть незавершенного строительством объекта, имеющих не только обязательственно-правовую, но и вещно-правовую природу.

До настоящего времени отсутствует разделяемая большинством авторов логически непорочная и «стройная» дефиниция «застройщика», а легальное определение этого понятия в законе оставляет желать лучшего. Нет единства мнений относительно разновидностей банкротств застройщика, самих оснований (критериев) для классификации банкротств застройщика на виды. Существуют проблемы в признании обоснованными требований участников долевого строительства, а также проведения банкротных процедур застройщиков. По нашему мнению, не определены во всех необходимых случаях и алгоритмы осуществления и защиты гражданских прав в области долевого участия в строительстве при возникновении кризисной ситуации – банкротстве (неплатежеспособности) застройщика, препятствующим ему завершить строительство.

Все указанное выше приводит к не всегда эффективному применению норм, регулирующих отношения в сфере банкротства застройщиков. Негативный отпечаток налагает также несовершенство и противоречивость объективно сложного в толковании и применении законодательства о

банкротстве в указанной сфере, неполное соответствие ему практики его применения.

Разрешение отмеченных выше и связанных с ними вопросов и относится к целям исследования в указанной сфере.

Степень научной разработанности проблемы. В юридической литературе отсутствуют комплексные фундаментальные исследования по указанной проблеме. Некоторые аспекты данной проблемы исследовались в рамках отдельных институтов российской правовой системы, в том числе, в области институтов договора долевого участия в строительстве, защите прав «дольщиков» и иных участников строительства (инвесторов), возбуждения и рассмотрения дел о банкротстве и, в целом, проблематики арбитражного процесса и арбитражного управления, однако целостной концепции, которая подразумевала бы системный анализ российского законодательства в указанной сфере, выработано не было.

Представленные на суд общественности диссертационные работы в сфере банкротства застройщиков в массе своей датированы началом 2000-х годов и не в полной мере отражают в себе особенности современной экономической жизни, а также практику разрешения судами споров в сфере банкротства данных особых субъектов права.

Таким образом, степень научной разработки данной проблематики очень мала и фрагментарна, однако она все же может служить отправной точкой для начала исследования.

Объект исследования – общественные отношения в сфере банкротства застройщиков.

Предметом исследования является специфика правовых норм и институтов в области банкротства застройщиков, путей и способов повышения оптимальности такого рода деятельности с помощью правовых средств.

Цель исследования – установить особенности правового регулирования банкротства застройщиков.

Для достижения поставленной цели предполагается решение следующих задач:

- определить сущность понятия «застройщик», в том числе, как особой категории субъектов права, исследовать соотношение данной категории с другими понятиями и категориями законодательства о банкротстве;
- исследовать конструкцию признаков банкротства застройщиков как отдельной категории должников - юридических лиц;
- рассмотреть классификации банкротств застройщиков;
- изучить порядок и основания проведения процедуры банкротства застройщика;
- исследовать вопросы предъявления кредиторами требований к застройщику;
- выявить проблемы в указанной области и предложить пути их решения;
- подготовить выводы и предложения по итогам работы.

Достижение такого рода задач позволяет создать единую концепцию правовых отношений в области банкротства застройщиков, то есть обеспечивает необходимую теоретическую новизну, практическую и дидактическую значимость.

Методологическая основа исследования. При работе над темой автор исходил из положений методологического плюрализма. В качестве методологической основы способен выступить целый комплекс общих и частно-научных методов и приемов исследования, а именно, методы формальной логики и системного анализа, социологические (в том числе, статистические) и психологические методы, историко-правовой подход, метод сравнительного правоведения и другие методы и приемы исследования, методы обобщения юридической практики.

Однако основной акцент при исследовании был сделан на метод системного анализа, давший возможность раскрыть действительную социально-экономическую значимость изучаемого вида правовых норм, что

позволяет более верно их толковать и применять, показать основные закономерности их совершенствования в будущем.

Теоретическую основу исследования составляют труды отечественных и зарубежных ученых, так или иначе затрагивающих вопросы, рассматриваемые в работе.

Нормативно-правовую и эмпирическую базу исследования составили российское законодательство, материалы юридической практики.

Теоретическое и практическое значение исследования определяется его актуальностью, новизной, четко сформулированными выводами и положениями.

Практическая значимость работы состоит в том, что содержащиеся в ней выводы и предложения могут быть использованы в целях повышения эффективности практики применения норм, регулирующих общественные отношения в сфере банкротства застройщиков.

В соответствии с указанной выше целью нами сформулирована гипотеза о том, что как нормы права, регулирующие вопросы банкротства застройщиков, так и общественные отношения в сфере регулирования процедур банкротства обладают некоторыми особенностями, сравнительно с процедурами банкротства юридических лиц и предпринимателей, не относящихся к категории застройщиков. По нашему мнению, эти особенности как материально-правового, так и процессуально-правового характера. Их специфика вызвана особой социальной значимостью реализации гражданами жилищных прав.

По результатам исследования, на защиту выносятся следующие основные выводы и положения:

– в легальном определении застройщика отражены три признака: материальный, формальный и процессуально-организационный. Материальный и формальный признаки мы полагаем нуждающимися в корректировке и уточнении, а процессуально-организационный признак – излишним. Соответственно, считаем целесообразным изложить подпункт 1

пункта 1 статьи 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в следующей редакции: «застройщик – это юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), привлечший денежные средства и (или) имущество участников строительства»;

– необходимо «возвратить» юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в «состав» участников строительства, для чего изложить подпункт 2 пункта 1 статьи 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в следующей редакции: «участник строительства - физическое лицо или юридическое лицо, а также индивидуальный предприниматель, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения, требование о передаче машино-места и нежилого помещения или денежное требование, а также Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование»;

– выделение в рамках дела о банкротстве среди других категорий кредиторов и категории «участники в строительстве – юридические лица», предоставив им некоторые преимущества перед другими кредиторами (например, в виде частичного удовлетворения требований о передаче помещений в натуре);

– предлагаем изложить подпункт 2.1. пункта 1 статьи 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в следующей редакции: «участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), являющийся участником строительства и имеющий требование к застройщику на основании договора участия в долевом строительстве, а также публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» случаях, прямо определенных законом»;

– следует дополнить пункт первый 1 статьи 16 Жилищного Кодекса РФ подпунктом четвертым, указав, таким образом, к жилым помещениям



относятся, в числе прочего, и апартаменты, либо сделать ссылку на апартаменты в числе помещений, право требования передачи которых имеется у участника строительства в п.п.3. и п.п.3.1. пункта 1 статьи 201.1. Федерального закона Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)»;

– законодатель не в полной мере учитывает специфику именно должника-застройщика, в связи с чем предлагаем введение нового альтернативного критерия для возбуждения дела о несостоятельности (банкротстве) – нарушение сроков завершения строительства более чем на 6 месяцев, либо нарушение сроков передачи объекта долевого строительства более чем на 6 месяцев. В результате мы предлагаем дополнить пункт 2.7. статьи 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» абзацем третьим следующего содержания (с последующим соответствующим изменением нумерации абзацев): «Помимо и при отсутствии оснований для возбуждения дела о банкротстве, предусмотренных пунктом 2 статьи 33 настоящего Федерального закона, арбитражный суд может возбудить такое дело по заявлению Фонда или указанного в статье 4 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» органа государственной власти, сделанного в порядке пункта 2.6.статьи 201.1. настоящего Федерального закона, в случае нарушения застройщиком сроков завершения строительства более чем на 6 месяцев, либо нарушения им сроков передачи объекта долевого строительства более чем на 6 месяцев»;

– необходимо дополнить пункт 4 статьи 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» следующим образом: «По ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве, или по собственному усмотрению, арбитражный суд вправе передать дело...»;

– следует предусмотреть изначальное принятие дела о несостоятельности застройщика иным судом, из числа поименованных выше, для чего считаем возможным дополнить пункт 4 статьи 201.1. Федерального

закона «О несостоятельности (банкротстве)» абзацем третьим следующего содержания: «Дело о банкротстве застройщика при отсутствии в производстве арбитражного суда по месту нахождения застройщика заявления о его банкротстве, может быть принято к рассмотрению арбитражным судом по месту нахождения объекта строительства или земельного участка либо по месту жительства или месту нахождения большинства участников строительства, если арбитражным судом будет установлено, что рассмотрение дела данным судом будет способствовать более эффективной защите прав участников строительства»;

– представляется необходимым устранить противоречие между нормами АПК РФ и законодательства о банкротстве, для чего предусмотреть в АПК РФ данный случай передачи дела на рассмотрение другого арбитражного суда того же уровня, в связи с чем дополнить часть 2 статьи 39 Арбитражно-процессуального кодекса Российской Федерации пунктом шестым следующего содержания: «арбитражным судом в порядке, определенном пунктом 4 статьи 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», будет установлено, что рассмотрение дела иным судом будет способствовать более эффективной защите прав участников строительства»;

– следует отказаться от механизма аккредитации арбитражного управляющего в публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», возложив обязанность по проверке соответствия кандидатуры арбитражного управляющего требованиям п.2.2. ст.201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» непосредственно на суд.

Структура работы состоит из введения, трех глав, включающих семь параграфов, заключения и списка использованной литературы и использованных источников.

## **Глава 1 Общие положения банкротства застройщиков**

### **1.1 Понятие «застройщик» в качестве субъекта процедуры банкротства**

По ряду причин, как правило, но не всегда, вызванных социальной значимостью той или иной категории должника, законодатель предусмотрел особые правила банкротства отдельных категорий должников. Это касается и такой социально - и экономически-значимой «банкротной фигуры» как застройщик [40, с.218].

По данным Единого ресурса застройщиков и Единой информационной системы жилищного строительства в Российской Федерации на конец 2021 года в качестве таковых выступает 2150 организаций и лиц, причем в 2021 году количество застройщиков уменьшилось примерно на 21% сравнительно с 2020 годом [119], что, в числе прочего, объясняется сложностями с получением банковского финансирования строительных проектов, снизившейся рентабельностью строительства и постепенным снижением потребительского спроса в связи с ухудшением материального положения российских граждан.

Сегодня понятие «застройщик» широко используется в различных нормативных актах, так или иначе связанных со строительством [71], [24], недвижимостью [102, с.318], градостроительной деятельностью [110, с.39-40], договорных отношений в сфере долевого участия в строительстве жилья и тому подобное [28], [42]. Каждый раз значение этого интуитивно понятного термина уточняется применительно к правовой природе урегулированных общественных отношений, стороной которых является застройщик.

Такой же подход характерен и для отношений в сфере банкротства юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

В п.п.1 п.1 статьи 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ дано легальное определение категории «застройщик» [113].

Необходимо отметить несовершенство предложенной законодателем конструкции.

В частности, законодатель предлагает дефиницию лицу, привлекающему денежные средства и (или) имущество участников строительства, указывая, что под таким лицом он понимает именно застройщика, а затем перечисляет тех, кто может быть застройщиком. Логически такой подход не совсем оправдан, поскольку допускает возможность различного толкования указанной дефиниции и не способствует правовой определенности в данном вопросе, то есть выступает как порочный объект интерпретационной юридической практик. Также он неудобен и для правоприменителя в смысле его приведения и воспроизводства, правовой оценки в текстах судебных актов и иных актов применения права.

В любом случае, с точки зрения законодательства о банкротстве, из легального определения следуют два основных признака застройщика как субъекта дела о несостоятельности. Видимо, именно эти признаки в совокупности и определяют гражданско-правовую сущность указанной категории с позиций доктрины.

Первый признак, условно называемый нами материальным, поскольку он определяет суть фигуры застройщика и который другие авторы справедливо именуют основным, это отнесение к числу застройщиков лиц, привлекающих денежные средства и (или) имущество участников строительства [52].

В этом моменте закон несколько скуп на характеристики. Об основаниях привлечения денежных средств ничего не указано. Неясна и сама категория «привлечение денежных средств».

Этимологически привлечение денежных средств означает передачу собственных материальных ресурсов другим лицам в общепользующих для конкретного круга лиц целях, финансирование, участие в какой-либо деятельности в своем интересе [123].

Таким образом, «привлечение денежных средств» иных лиц для собственной предпринимательской деятельности – достаточно широкое понятие. При отсутствии специального разъяснения закона в рамках расширительного толкования сюда можно отнести отдельные банковские операции (привлечение средств на вклады в банке) и финансирование под уступку права требования, инвестирование в любых формах и вклад в уставный (складочный) капитал организации и даже покупку акций.

Имеющееся толкование этого термина предполагает, с одной стороны, ожидаемые возвратность и возмездность привлечения таких ресурсов, а, с другой стороны, разделение лицом, предоставляющим ресурсы, неких предпринимательских и иных рисков с лицом, эти ресурсы привлекающим. При этом, во всех случаях речь идет о совместности (совместном участии, совместной деятельности и проч.).

Однако в ситуации с привлечением денежных средств и (или) имущества участников строительства это очевидно не так.

В частности, от участника строительства не требуется иной «деятельности», кроме внесения денежных средств. Возмездности использования денежных средств (учета при их перечислении возможности получить некие проценты или иную прибыль в будущем) также не наблюдается. Предпринимательских рисков совместно с застройщиком участник строительства не несет и нести не может в силу своего статуса.

Таким образом, можно говорить только о возвратности этих привлеченных средств, но возвратности не в обычном ее понимании, а специфическом: путем предоставления участнику строительства части построенного объекта – жилья.

Исходя из предложенной законом дефиниции, застройщиком могут быть привлечены:

- денежные средства,
- имущество,
- денежные средства и имущество в том или ином соотношении.

К сожалению, законодательство о долевом участии в строительстве мало внимания уделяет именно внесению в качестве взноса имущества. Теоретически это не запрещено: может быть передано любое имущество, например, земельный участок или строительный автотранспорт. От этого имущества требуется его фактическое наличие и подтверждение прав на него участника строительства. Далее производится оценка имущества и определяется, какой площади жилья оно «соответствует» по стоимости.

Между тем, на практике эти вопросы далеко не столь очевидны, что в будущем приводит к возможному злоупотреблению участниками долевого строительства своими правами, а также неправомерным действиям при банкротстве застройщика.

Нерешенным остается и вопрос с оплатой взноса имущественными правами. По своей сути это тоже имущество и законодатель принципиально (с отдельными изъятиями) распространил режим имущества и на имущественные права, что, тем не менее, не упрощает вопрос на практике.

Например, возникает вопрос, можно ли рассматривать в качестве взноса участника строительства передачу в безвозмездное пользование застройщику расположенного поблизости с возводимым объектом земельного участка для складирования материалов, размещения строительной техники, самого производства работ.

Прямо законодательству это не противоречит. Право аренды может получить стоимостную оценку и быть учтено в расчетах застройщика и участника строительства.

Однако, непонятно, как быть в ситуации, когда такого рода предложение является эксклюзивным (исключительным), то есть, когда

иным путем строение возвести просто невозможно, а правовых оснований для установления временного сервитута в судебном порядке не имеется. Оценка такого рода права аренды для застройщика не сопоставима с правом аренды аналогичных земельных участков, расположенных поблизости. В то же время, оценщик при производстве оценки руководствуется своими стандартами оценочной деятельности, которые позволяют учитывать исключительность в определении стоимости аренды, но не делают этот фактор определяющим.

В результате застройщику и данному участнику строительства на практике нередко приходится идти на обход закона: создание видимости внесения (перечисления) иных денежных средств таким участником строительства, что, в ситуации банкротства, не только не позволяет данному участнику строительства успешно защитить свои права, но и может повлечь вопрос о юридической, включая административную или уголовную, ответственности этого участника строительства и руководителя (представителя) самого застройщика. Непрозрачность такой «схемы» вызывает в банкротной ситуации очевидное недоверие как других участников строительства, так и арбитражного суда, рассматривающего дело о несостоятельности (банкротстве) застройщика.

Остается открытым вопрос и о возможности оплаты участником строительства транзакции криптовалютой.

В Конституции РФ (ч.1 ст.75 Конституции РФ) [44], части первой статьи 140 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [26], статье 27 Федерального закона от 10.07.2002 № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» [117] официальной денежной единицей (валютой) Российской Федерации признан один только рубль. Соответственно, на первый взгляд, оплата криптовалютой своей доли участия в строительстве невозможна.

Однако это не совсем так: по одному из дел 9-й апелляционный арбитражный суд РФ признал криптовалюту имуществом, подлежащим включению в конкурсную массу [92].

Соответственно, можно предполагать и возможность признания подлежащей оплате по договору участия в строительстве криптовалютой, однако не напрямую как средством платежа. В современных условиях в рамках режима цифровых прав, предусмотренных статьей 141.1. ГК РФ, такая оплата, по нашему мнению, все-таки возможна в виде мены объекта цифрового права на недвижимое имущество.

Как бы то ни было, привлекаемые (вносимые) денежные средства (имущество) должны принадлежать участникам строительства на праве собственности, однако в источниках получения этих средств (личные накопления, привлеченные по договору займа (кредита) в банке или иной кредитной организации средства и т.п.) законодатель участника строительства ни потенциально, ни как-то фактически не ограничивает.

С одной стороны, это правильно и соответствует общим началам и принципам гражданского права. С другой стороны, с точки зрения социальной справедливости мы не исключаем в будущем возможности дифференциации прав участников строительства, вложивших личные денежные средства (имущество) или же привлеченные средства, поскольку в последнем случае участник строительства при невозможности получить реально построенное жилье и удовлетворить свою в нем потребность, еще и оказывается в долговой зависимости у банках (иной кредитной организации).

В указанной части полагаем возможным предложить механизм погашения такой задолженности гражданина перед банком при отсутствии факта передачи ему пусть и недостроенного жилого объекта (части объекта), например, за счет саморегулируемой организации, членом которой является застройщик.

Законодатель в п.п.2 п.1 статьи 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» дал определение участника строительства



[113]. Отнесение к категории «участник строительства» возможно только лишь при одновременном использовании двух критериев.

Во-первых, это формальное наименование такого субъекта – наименование соответствующего участника гражданского оборота с конкретным статусом: участником строительства может быть физическое лицо или публичное образование (Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование).

Во-вторых, закон исходит и из существа требований, которые могут быть предъявлены к застройщику.

В частности, в силу закона, физическое лицо может предъявить к застройщику четыре вида требований:

- о передаче жилого помещения,
- о передаче машино-места,
- о передаче нежилого помещения,
- денежное требование.

Публичное образование (Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование) может предъявить застройщику два вида требований:

- о передаче жилого помещения,
- денежное требование.

В указанной связи обращают на себя внимание два обстоятельства.

Прежде всего, в предыдущих редакциях закона к категории «участник строительства» относилось сначала лишь физическое лицо и, кратковременно, юридическое лицо, однако впоследствии из участников строительства (в том числе, долевого строительства) юридические лица были исключены. Соответственно, только участники ( долевого) строительства – физические лица могут сегодня претендовать на получение в процессе банкротства в собственность жилых и нежилых помещений, а юридические лица могут удовлетворить только свои денежные требования в порядке

очередности удовлетворения требования кредиторов, причем не могут получать средства из компенсационного фонда.

Нельзя сказать, что такое положение дел можно признать верным и справедливым. Более того, причины такого решения законодателя не совсем понятны, в том числе, самим участникам рынка [103]. Вроде бы государство тем самым заявило о смене своих приоритетов, отказавшись от правового регулирования защиты рисков инвестирования в строительство в отношении всех категорий инвесторов. Основной целью инвестирования в долевое участие в строительстве жилья признается удовлетворение потребности в жилье физического лица [101]. Очевидно и то, что власти стремятся избежать тем самым социальной напряженности, которая локально неизбежна при банкротстве конкретных застройщиков [2].

Однако указанные цели противоречат как правовым, так и экономическим соображениям.

Прежде всего, такое разделение участников рынка на категории «защищаемых» и «менее защищаемых» ставит динамику гражданского оборота в имущественных отношениях в жесткую зависимость от изменчивых целей государства в социальной жилищной политике. Это и само по себе вряд ли можно признать справедливым, поскольку граждане имеют другие преимущества, снижающие для них как риски, так и стоимость жилья (что тоже является фактором снижения риска уже само по себе) вроде льготной ипотеки, возможности использования материнского капитала при оплате вновь возводимого жилья и проч.

Рассматривая имущество должника-застройщика, предполагаемое к включению в конкурсную массу, как нечто целое, мы видим, что предоставление тех или иных преимуществ именно гражданам-инвесторам осуществляется не наряду, а за счет иных инвесторов (юридических лиц). То есть, важным представляется не необходимость наличия особых прав у инвестора – юридического лица, а их равенство, которое возможно и при

отсутствии особых прав перед другими кредиторами у обеих рассматриваемых категорий участников [97].

Таким образом, налицо нарушение как принципа справедливости, так и принципа равенства участников гражданско-правовых отношений. Разумеется, законодателю позволено отступать от реализации этих принципов в специальном законодательстве, однако такого рода отход от основополагающих, фундаментальных начал гражданского права должен быть вызван вескими, исключительными причинами. Он должен быть логически обоснован и интуитивно понятен участникам рынка.

Попутно необходимо отметить, что вряд ли приобретение гражданином нежилых помещений (подвал для хранения вещей и т.п.) как-то жестко связано с потребностью в жилье и существенно влияет на удовлетворение этой потребности. Интерес к инвестированию в машино-место (причем, не обязательно в конкретном многоквартирном доме) свидетельствует, как минимум, о некоторой состоятельности гражданина, то есть, о его большей социальной защищенности. В связи с указанным, как минимум в отношении данных объектов гражданам - физическим лицам и юридическим лицам должны быть предоставлены равные правовые возможности.

Участники рынка сходятся во мнении, что сегодня больше половины сделок с недвижимостью на стадии строительства (участие в строительстве) осуществляется с инвестиционными целями (в городах Москве и Санкт-Петербурге эта доля еще выше), причем 15-20% граждан – участников строительства – не планирует проживать в жилье после его постройки [19], [36], [109].

Таким образом, цели значительной части участников строительства – физических лиц - не связаны с удовлетворением ими в будущем своей потребности в жилье, а также могут рассматриваться как «квази-предпринимательские», в связи с чем они несколько не отличаются от целей иных участников рынка, включая юридических лиц.

Сама «потребность в жилье» по сути своей является архаикой советского прошлого. Жилье – такой же товар, как и другие товары, а удовлетворение потребности в жилье с учетом ставок банковских кредитов по ипотеке по мнению аналитиков зачастую выгоднее в форме аренды недвижимости, а не приобретения жилого объекта в собственность [5].

Не представляется нам справедливым и предоставление такого рода прав (признание участником строительства, пусть и с ограниченными, с точки зрения объекта, возможными требованиями) публичным образованиям с одновременным не предоставлением их юридическим лицам. Такой подход нарушает баланс интересов как на строительном рынке, так и в обществе в целом, неоправданно показывает приоритетность в гражданском обороте публичных субъектов права относительно частных, при том, что финансовые и иные материальные возможности публичных субъектов значительно шире, чем у юридических лиц.

По нашему мнению, такое противоречие должно быть снято одним из двух возможных путей: либо признанием юридических лиц полноправными участниками строительства (наряду с публичными образованиями), что обосновываем и предлагаем мы как наилучшее решение вопроса, либо исключение из числа участников строительства публичных образований и признание такими только граждан – физических лиц.

Имеются и веские экономические соображения против исключения юридических лиц из числа участников строительства.

В частности, следует понимать, что юридические лица, как правило, обычно вносят денежных средств больше, чем иные инвесторы, и легче идут на продление сроков по договорам инвестирования, вызванное технологическими причинами в деятельности застройщика, так как менее «стеснены» жилищной потребностью. При наличии преимуществ перед ними у участников строительства – физических лиц – у юридических лиц существенно возрастают риски инвестирования в строительство и, как следствие, существенно уменьшается их интерес к инвестициям данного

вида, что повышает общую стоимость строительства, в том числе, конечную стоимость жилья для граждан, поскольку увеличивает себестоимость строительства [37]. Юридическое лицо в такой ситуации может принять решение о диверсификации своих рисков и вместо предполагаемого приобретения нескольких квартир в одном возводимом доме, что повлекло бы сразу значительный приток денежных средств на счета застройщика, заключить лишь один договор, предметом которого будет одна квартира, что также не будет способствовать снижению стоимости жилья для граждан – физических лиц.

В иных условиях юридические лица – участники строительства – были бы заинтересованы в большей кооперации с застройщиком, предлагая ему в зачет требований по жилью материалы и строительную технику, обеспечивая аутсорсинг персонала и проч., что позволило бы последнему быстрее возвести объект и, следовательно, снизить общие риски неисполнения им своих обязательств.

Нельзя забывать и то обстоятельство, что юридические лица нередко участвуют в инвестировании в строительство в целях обеспечения жильем физических лиц – своих работников, например, в рамках индивидуальных трудовых договоров или коллективных договоров. Соответственно, цели и задачи инвесторов – юридических лиц – незначительно отличаются от целей и задач инвесторов – физических лиц. По нашему мнению, этот момент также свидетельствует в пользу предоставления юридическим лицам статуса «участник строительства».

Мы полагаем, однако, что даже если юридическое лицо инвестирует в недвижимость в целях последующей сдачи жилья в аренду, то это также благотворно влияет на степень удовлетворения потребности граждан в жилье. Наличие большого количества жилья, которое может арендовать конечный потребитель – физическое лицо – не только приводит к снижению общих арендных ставок на рынке аренды готового жилья, но и понижает

рыночную стоимость его покупки, поскольку потребность в жилье может быть удовлетворена и иным альтернативным (арендным) способом [104].

Кроме того, в указанной норме не решен вопрос и с индивидуальным предпринимателем; его приравнивание в данном случае к юридическому лицу вряд ли будет правильным и справедливым [7, с.272]. Индивидуальный предприниматель, пусть и лицо с особым статусом, но лицо – физическое. Он может испытывать потребность в расположенных в многоквартирном доме нежилых помещениях как объектах будущего развертывания своей предпринимательской деятельности (размещение аптеки, парикмахерской, мелкого бытового ремонта и проч.). В отношении же квартиры он очевидно будет удовлетворять свою потребность в жилье. Да и интерес индивидуального предпринимателя к возможным нежилым помещениям в многоквартирном доме с точки зрения организации бизнес-проектов значительно выше, чем интерес к тому же объекту у гражданина (за исключением подвалов и иных мест хранения) или юридического лица.

Приобретение индивидуальным предпринимателем жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (особенно последних) с равными с физическими лицами гарантиями правовой защиты в случае банкротства будет способствовать росту количественных характеристик строительного рынка в сегменте жилья, что, по законам экономики, повышает его привлекательность, усиливает конкуренцию и способствует снижению цен и увеличению предложения жилья на рынке.

Следует отметить, что указанная норма не является и достаточно эффективной, поскольку сегодня существуют пути ее обхода.

В частности, по ряду объектов возможно искусственное разделение единого объекта на части («физическое» разделение проектов, когда речь идет об отдельных таунхаусах и проч., «очереди застройки» и т.п.). Популярно и заключение договоров долевого участия с физическими лицами – работниками предприятия, оплату по договору за которые производит юридическое лицо в рамках сумм, выданных работниками «под аванс» и т.п.,

что, кстати, позволяет при необходимости осуществить и другие права физических лиц, в частности, освобождение от уплаты государственной пошлины при цене иска до 1 млн. руб. при судебном споре с застройщиком и проч.

Соответственно, существующий подход законодателя не позволяет в полной мере защитить себя добросовестным субъектам строительного рынка и не создает серьезных преград для субъектов недобросовестных, а значит, подлежит изменению.

В этой связи, мы полагаем возможным изложить подпункт 2 пункта 1 статьи 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в следующей редакции:

«участник строительства - физическое лицо или юридическое лицо, а также индивидуальный предприниматель, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения, требование о передаче машино-места и нежилого помещения или денежное требование, а также Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование».

Вместе с тем, нельзя забывать, что, принимая решение об «исключении» юридических лиц из числа лиц, относимых к категории «участники строительства» законодатель руководствовался не столько правовыми и экономическими, сколько социальными и политическими соображениями, в связи с чем может быть использован некоторый «промежуточный», компромиссный подход.

Например, неиспользование денег компенсационного фонда на удовлетворение требований юридических лиц как принцип регулирования должно соответствовать принципу не взимания с юридических лиц этих средств независимо от изменений в законодательстве об участии в строительстве в будущем, а также возврату (в случае банкротства

застройщика) ранее внесенных юридическими лицами в компенсационный фонд средств.

Возможен и другой вариант: выделение в рамках дела о банкротстве среди иных категорий кредиторов и категории «участники в строительстве – юридические лица», предоставив таким участникам строительства некоторые преимущества перед другими кредиторами (например, в виде частичного удовлетворения требований о передаче помещений в натуре).

Попутно отметим также следующее: из предлагаемых в п.п.3. и п.п.3.1. пункта 1 статьи 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» дефиниций мы видим, что под жилым помещением понимается жилье в смысле норм жилищного права, а нежилое помещение и машино-место должно находиться в многоквартирном доме.

Данная норма с очевидностью несовершенна, а такого рода логика уже давно не соответствует экономической модели развития общества и сковывает инициативу участников рынка недвижимости. В развитых странах, например, давно принята практика долевого инвестирования в места на общественных парковках, в помещения в домах престарелых, гостиницах, боксы (часть помещения) в складах и даже места на кладбищах [38]. Да и в Российской Федерации машино-место (парковочное место) давно стало актуальным возле многоквартирного дома на находящейся в общей долевой собственности территории, а не в самом многоквартирном доме.

Отдельно стоит упомянуть об апартаментах, по своим потребительским характеристикам, почти никак не отличающимся от жилья, а, по ряду позиций, даже превосходящих жилое помещение, но к жилью, в силу закона, не относящихся.

Апартаменты, безусловно, являются отдельным изолированным помещением, но не указаны в качестве жилого помещения в ст.16 ЖК РФ [31], хотя в реальности апартаменты используются именно для постоянного проживания [74]. Более того, в мегаполисах на сегодня это – самый распространенный тип вновь вводимого в оборот жилья; пик введения в



эксплуатацию апартаментов, пришелся на 2014 год, когда, например, только в Москве было возведено около 2 млн. кв. м апартаментов, а с позиции объемов продаж апартаменты составили порядка 40% в 2020 году доля апартаментов среди нового жилья, оставаясь примерно той же в столице, значительно выросла в остальной России [119], [98].

Соответственно, давно назрела необходимость придания апартаментам статуса жилого помещения в силу закона, что должно будет способствовать более полной защите прав лиц, инвестирующих в строительство жилья, в случае банкротства возводящего многоквартирный дом застройщика.

Мы полагаем, что возможно дополнить пункт первый 1 статьи 16 Жилищного Кодекса РФ подпунктом четвертым, указав, таким образом, к жилым помещениям относятся, в числе прочего, и апартаменты [3]. Одновременно следует сделать ссылку на апартаменты в числе помещений, право требования передачи которых имеется у участника строительства в п.п.3. и п.п.3.1. пункта 1 статьи 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Попутно приведем еще и следующее высказанное высшей судебной инстанцией соображение: внутри единого реестра требований участников строительства требования о передаче жилого помещения и требования о передаче нежилого помещения должны размещаться разных реестрах [69].

Полагаем, что такое разделение не основано на требованиях норм законодательства о банкротстве; возможно, что технологически это и удобно, однако какой-либо правовой нагрузки не несет. Соответственно, считаем разделение реестров ненужным: в одном реестре достаточно будет сделать соответствующую отметку о том, какое помещение имеется в виду, жилое или нежилое.

Как известно, участие в строительстве может быть и долевым.

В качестве частного случая участия в строительстве законодатель в п.п.2.1. п.1 статьи 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» предлагает и определение участника долевого строительства.

Несмотря на то, что долевое участие в строительстве – частный случай участия в строительстве, его субъектный состав законодатель определяет несколько иначе, чем при «обычном» участии в строительстве [115]. Принципиально такой подход не верен, поскольку законодатель здесь не придерживается единой логики изложения характеристик правовых конструкций.

В частности, закон устанавливает, что участником долевого строительства может быть, во-первых, 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 (или) иных объектов недвижимости, по которому застройщиком осуществлены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд.

Следует особо подчеркнуть, что данное недвижимое имущество должно находиться именно в многоквартирных домах: по одному из дел, где строительная компания возводила блокированные жилые дома (таунхаусы), суд потребовал доказательств многоквартирности каждого блокированного жилого дома, однако мы полагаем, что суд в данном случае толковал норму права крайне ограничительно и в будущем участником строительства законом прямо должны быть признаны лица, заключившее с застройщиком договор на строительство жилья в виде помещения в таунхаусе и даже отдельно стоящего дома [76]. По нашему мнению, именно такой подход будет способствовать наибольшим гарантиям реализации прав граждан на жилье.

Таким образом, первое требование заключается в том, что этот гражданин – участник строительства, то есть отвечает всем признакам участника строительства, определенным в законе.

Заявленное таким лицом требование должно быть основано на договоре участия в долевом строительстве, то есть на прямо указанной в законе договорной конструкции. В то же время, законодатель

предусматривает и дополнительную гарантию: договор может быть признан таковым, если он заключен в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Именно по данному договору застройщиком были осуществлены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд.

В свою очередь, полагаем данное определение не совсем корректным.

Ссылка на заключение договора в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости представляется явно излишней, поскольку конкретный договор в нашем случае прямо поименован, а к его характеристикам относятся способ и порядок его заключения. Конструкция договора долевого участия в строительстве представлена, например, в статье 4 Федерального закона «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, при этом в рамках данной нормы у участника долевого строительства имеются только две обязанности: уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости [115].

Полагаем, что этими двумя обязанностями вполне исчерпываются обязанности участника долевого строительства и какой-либо дополнительной их конкретизации не требуется. Вместе с тем, вновь, как и ранее, возникает вопрос о справедливости предложенной правотворческой практикой терминологии: оплата за возведение объекта и его принятие больше похожи на возмездное выполнение работ (подряд) и (или) оказание услуг, но никак не на участие в возведении дома (участие в строительстве). Последний термин представляется нам неудачным для указанной группы отношений. Скорее всего, законодателю изначально надо было вести речь о

смешанном договоре, где превалировали бы нормы конструкции договора строительного подряда.

То обстоятельство, что по данному договору застройщиком осуществлены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, оказывает влияние на порядок, объем и способы удовлетворения требований участников долевого строительства, но вряд ли может быть отражено в исследуемом определении. Такой подход делает норму закона громоздкой и излишне широкой. Какого-либо смыслового воздействия именно с точки зрения предлагаемой дефиниции здесь мы не наблюдаем: речь идет об обязанности застройщика при заключении договора долевого участия в строительстве, то есть заключение такого рода договора будет юридическим актом, «запускающим» правоотношение, в рамках которого застройщиком и вносятся денежные средства в компенсационный фонд.

Во-вторых, к участникам долевого строительства отнесен гражданин, являющийся участником строительства, внесшим денежные средства на счет эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве.

Таким образом, здесь отмечено два признака: 1) лицо уже является участником строительства по критериям, подробно разобранным нами ранее и 2) лицо внесло денежные средства на счет эскроу.

Как видим, налицо искусственность такого рода конструкции. Мы полагаем выделение таких участников долевого строительства в качестве отдельной категории вряд ли целесообразным, поскольку внесение участником долевого строительства денежных средств на счет эскроу в рамках оплаты по договору является лишь способом исполнения участником долевого строительства своего обязательства, определенным в статье 15.4. Федерального закона «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, но не более того [58, с.17]. Если следовать той же логике, то отдельно надо выделять и участников строительства,

совершивших расчеты в рамках исполнения им обязанности по оплате по договору другими способами.

Также, по нашему мнению, термин «гражданин» употреблен в исследуемой норме Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в рамках «дани правовой традиции» и, по сути, аналогичен понятию «физическое лицо», то есть включает в себя категории «иностранный гражданин» и «лицо без гражданства». Какой-либо серьезной коллизии норм здесь не усматривается [1, с.109], однако использование законодателем в одной и той же статье двух различных терминов – «физическое лицо» (п.п.2. п.1 статьи 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)») и «гражданин» (п.п.2.1. п.1 статьи 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)») недопустимо с точки зрения логики построения правовых конструкций и должно быть исправлено путем обращения к базовому понятию «физическое лицо» внесением соответствующих изменений в п.п.2.1. п.1 статьи 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в части замены понятия «гражданин» на «физическое лицо».

В-третьих, в качестве участника долевого строительства закон называет публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства».

Данная организация может стать участником строительства на основании договора участия в долевом строительстве только в двух ситуациях: 1) при осуществлении мероприятий по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства, в отношении которых привлекались средства участников долевого строительства, и 2) в результате перехода права требования по договору участия в долевом строительстве в результате осуществления выплаты в соответствии с законодательством о банкротстве.

Данная формулировка представляется нам крайне неудачной, поскольку указанные обстоятельства приобретения данным субъектом прав

участников долевого строительства уже подробным образом предусмотрены Федеральным законом «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» от 29.07.2017 № 218-ФЗ и в данном случае, с точки зрения правил законодательной техники, такое указание представляется нам излишним [116].

Также по результатам исследования в этой части полагаем возможным распространить на дефиницию «участника долевого строительства» те предложения, которые были нами сделаны выше в отношении категории «участник строительства» в части соответствующего изменения подпункта 2 пункта 1 статьи 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

В связи с указанным обстоятельством, предлагаем изложить подпункт 2.1. пункта 1 статьи 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в следующей редакции:

«участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), являющийся участником строительства и имеющий требование к застройщику на основании договора участия в долевом строительстве, а также публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» - в случаях, прямо определенных законом».

Ввиду несовершенства законодательной техники мы пока еще провели столь длительный анализ только лишь первого – материального – признака категории «застройщик».

Вторым признаком застройщика является признак формальный: в силу подпункта 1 пункта 1 статьи 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» застройщиком может быть признано юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы. Также законодатель отдельно упоминает в качестве возможных

застройщиков жилищно-строительный кооператив и индивидуального предпринимателя.

Усматриваем недостатки законодательной техники и в этом случае.

В частности, мы полагаем дополнение закона в части отдельного указания на жилищно-строительный кооператив излишним, тем более, что Жилищный Кодекс Российской Федерации оперирует понятием «жилищный кооператив», а значимой формой кооперативного жилищного строительства сегодня является жилищный накопительный кооператив (это потребительский кооператив, назначение которого состоит в удовлетворении потребностей членов кооператива в жилых помещениях путем объединения членами кооператива паевых взносов, как это указано в п.1 ст.2 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах» от 30.12.2004 № 215-ФЗ [114].

То есть, это институциональная форма совместной не предпринимательской деятельности, направленная на удовлетворение потребности в жилье. Указывать все возможные формы организации застройщика в законодательстве о банкротстве вряд ли целесообразно, так как появляется дополнительная неопределенность, будет ли юридическое лицо не упомянутой в числе застройщиков организационно-правовой формы «полноценным» застройщиком с точки зрения логики закона или же в отношении его организационно-правовой формы необходимо особое упоминание.

Специальное законодательство об участии в строительстве в этой части идет еще дальше, конкретизируя данное понятие.

В частности, статья 2 Федерального закона «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 уточняет понятие застройщика с точки зрения долевых отношений в строительстве, относя к ним следующие виды застройщиков [115].

Во-первых, с точки зрения законодателя, это хозяйственное общество, которое как основное общества или в виде любого из своих дочерних общества а) имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее пяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда; б) имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» [112], подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации [33] случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в) наименование которого содержит слова «специализированный застройщик».

Во-вторых, застройщиком при долевом строительстве может быть некоммерческая организация, созданная в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» [32].

В-третьих, застройщик - это также публично-правовая компания, созданная на основании данного закона.

В-четвертых, застройщиком может быть Фонд субъекта Российской Федерации, юридическое лицо, созданное Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации и обеспечивающее в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории.



Как видим, нормы законодательства о долевом участии в строительстве уточняют нормы законодательства о банкротстве и являются по отношению к ним нормами специальными. То есть, при определении субъекта строительного рынка в качестве застройщика или установлении отсутствия у него этого статуса следует руководствоваться именно этими нормами и критериями.

Третий признак застройщика мы назовем условно процессуально-организационный: в силу подпункта 1 пункта 1 статьи 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» застройщиком может быть признано юридическое лицо и иные упомянутые выше лица, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования [113]. То есть, получается, что организация осуществляет некую деятельность как застройщик, не именуя себя таковым и не подпадая под критерии, описанные в законе, которые подробно разобраны нами выше, однако на такое лицо может быть распространен особый режим вследствие осуществляемой им особой строительной деятельности в целях наиболее полной защиты прав участников строительства при несостоятельности такого рода организации.

Терминологически мы полагаем, что правильнее говорить о требованиях, которые могут быть предъявлены. Кроме того, мы не считаем данный признак важным с точки зрения установления сущностных характеристик фигуры «застройщика» в деле о банкротстве тем более, что эти требования предъявляются уже, в рамках процедуры банкротства, то есть уже после возбуждения дела о банкротстве, а само по себе предъявление таких требований вовсе не означает их обоснованности.

Соответственно, правильнее было бы говорить о ситуации, когда арбитражный суд, рассматривая дело о банкротстве, удовлетворил отдельные требования кредиторов, которые он посчитал требованиями к застройщику, вследствие чего и сама организация – должник приобрела статус должника – застройщика со всеми вытекающими отсюда последствиями (привлечении к

обязательному участию в деле иных лиц, особенности ведения реестра, назначения и проведения банкротных процедур и проч.).

Таким образом, содержащееся в законодательстве о банкротстве понятие «застройщик» следует признать устоявшимся. Это понятие гибко взаимосвязано и четко коррелирует с другими нормами законодательства о банкротстве, жилищного законодательства и законодательства об участии, в том числе, долевом, в строительстве жилья.

Данное понятие сформулировано в законе излишне сложным образом.

В частности, оно неоднородно по своим логико-лексическим конструкциям. Мы видим, что в легальном определении застройщика отражены три признака: материальный, формальный и процессуально-организационный. Материальный и формальный признаки мы полагаем нуждающимися в корректировке и уточнении, а процессуально-организационный признак – излишним. Соответственно, считаем целесообразным изложить подпункт 1 пункта 1 статьи 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в следующей редакции:

«застройщик – это юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), привлечший денежные средства и (или) имущество участников строительства».

Выше нами были предложены и другие уточнения в нормы законодательства о банкротстве в части определения правового статуса застройщика и связанных с этим вопросов. Полагаем, что их принятие будет способствовать большей правовой определенности в указанном вопросе, будет способствовать их верному толкованию и повысит эффективность применения норм законодательства о банкротстве в целях наиболее полной защиты интересов участников банкротства: кредиторов и должника, а также государства и общества в целом.

## **1.2 Признаки банкротства застройщиков как отдельной категории должников - юридических лиц**

Признаки несостоятельности (банкротства) определены в качестве общего правила в п.2 ст.3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», согласно которому «юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены» [113]. Следует подчеркнуть, что таким путем сформулировано именно общее правило. Сам же порядок определения подлежащих учету в указанных целях денежных предусмотрен статьей 4 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

По данным Единого ресурса застройщиков и Единой информационной системы жилищного строительства в Российской Федерации в настоящее время открыто конкурсное производство в отношении 643 застройщиков в 67 регионах в отношении 1893 домов, в отношении 27 застройщиков, взявших на себя обязательства по строительству жилья – 202 домов в 15 регионах, и не выполнивших их при наличии признаков несостоятельности введена иная процедура в соответствии с законом о банкротстве [119].

Таким образом, процесс банкротства застройщиков как особых субъектов банкротного права – явление достаточно распространенное.

По нашему мнению, материально-правовые особенности фигуры застройщика пока мало сказываются и на процессуальных аспектах признания у него признаков банкротства. Непосредственно об этом говорит и сам закон. Пункт 2.7. статьи 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» предусматривает, что арбитражный суд рассматривает обоснованность заявления о признании должника банкротом

по правилам статьи 48 данного закона с учетом особенностей, установленных настоящим параграфом. Статья 48 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» отсылает нас к материально-правовым основаниям, предусмотренным п.2 ст.33 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», а именно, что заявление о признании должника банкротом принимается арбитражным судом при наличии в совокупности двух следующих оснований, причем эти основания едины для всех категорий должников [113].

Во-первых, когда требования к должнику - юридическому лицу в совокупности составляют не менее чем триста тысяч рублей.

Во-вторых, эти требования не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены (если иное не предусмотрено настоящим законом), а данный момент устанавливается вступившим в законную силу решением суда [113].

Таким образом, в первом случае мы имеем дело с признаком наличия задолженности. Это обычный признак несостоятельности (банкротства) в «классической» интерпретации данного института, известный исторически [108, с.187]. Учитывая масштабы инвестиций в постройку многоквартирного дома, а также то, что по данным на конец октября 2021 года стартовая средняя стоимость квартир, впервые выведенных на рынок, составила 88,5 тысячи рублей за квадратный метр, отсутствие у застройщика возможности погасить задолженность в триста тысяч рублей (стоимость менее четырех квадратных метров вновь возводимого жилья), явно свидетельствует о его несостоятельности [105].

Теоретически данный критерий может быть изменен в сторону уменьшения суммы неоплаченной задолженности, например, до 100 тыс.руб. для предотвращения неблагоприятных последствий несостоятельности должника на более ранней стадии, однако в таком случае может сложиться ситуация, когда обращение в суд с заявлением о несостоятельности (банкротстве) должника – застройщика будет использоваться в качестве

злоупотребления правом для понуждения застройщика к оплате своих долгов. Поэтому в ближайшей перспективе пересмотр этого размера в сторону уменьшения точно не нужен.

Во втором случае речь идет о критерии неплатежеспособности – невозможности погасить обязательства в полном объеме в установленный законом срок. Данный признак также известен истории банкротных процедур, причем отечественный и зарубежный законодатели ранее варьировали эти сроки от одного года до обязанности немедленной (по предъявлении требования) оплаты.

Полагаем, что установленный законом срок также можно считать достаточным и разумным: с одной стороны, он позволяет застройщику решить свои временные трудности (например, покрыть кассовый разрыв и проч.), если эти трудности действительно временные и не стали для застройщика системными, а с другой стороны указанный срок «дисциплинирует» застройщика, служит некоторой гарантией соблюдения прав кредиторов, в том числе, в части сохранности имущества несостоятельного должника. Необходимость в пересмотре этого срока в сторону его уменьшения или увеличения, по нашему мнению, вряд ли имеется.

При этом ранее действовал иной критерий – неоплатность, который, однако, не соответствовал экономическим реалиям. В этой связи М.В. Крушеская отмечала, что «в случае использования критерия неоплатности при возбуждении дела о несостоятельности суд обязан по каждому требованию кредитора подвергать проверке и оценке имущество должника, тогда как само требование может не иметь под собой оснований, почему данный критерий и сложно применим. Другое дело в отношении критерия неплатежеспособности: это стратегический признак несостоятельности предприятия и его гораздо легче обнаружить, поскольку для этого нет необходимости знать внутреннее состояние дел должника, но достаточно внешних проявлений неспособности к платежу. Таким образом, данный

критерий позволяет намного быстрее реагировать на финансовые затруднения должника посредством своевременного открытия производства по делу о несостоятельности» [50, с.11].

Мы согласны с выводом данного автора о непригодности признака неоплатности (невозможности оплатить требования исходя из имеющихся активов) для решения вопроса о несостоятельности должника – застройщика, однако не поддерживаем приводимую ею аргументацию: с точки зрения технологии арбитражного процесса суд может рассматривать обоснованность требований, предварительно установив на конкретную дату объемы имущества должника. Сложность здесь, скорее всего, в ином: во-первых, в неизбежной оценочности и неточности суждений суда о размере активов (неверная оценка актива специалистом в области оценочной деятельности, сокрытие активов руководством должника-застройщика и т.п.), и, во-вторых, в изменчивости рыночной обстановки, поскольку рассмотрение вопроса о неоплатности судом (которое технически может быть длительным и достигать года) не останавливает деятельность должника, которая по своим результатам может приводить как к увеличению, так и к уменьшению его активов, часть же активов должника (акции других предприятий, цифровые права и проч.) вообще значительно зависят от изменения рыночной обстановки и могут терять или приобретать до 50% своей стоимости в течение считанных дней.

Повторимся, что указанные требования могут быть расценены как признаки несостоятельности должника – застройщика лишь в своей совокупности и значимы лишь вместе. Попутно следует обратить внимание и на то обстоятельство, что суды рассматривают указанные признаки исключительно формально, например, если на момент судебного заседания часть долга была погашена и застройщик остался должен по предъявленному требованию лишь 299 тыс.руб., а не 300 тыс.руб., то в удовлетворении заявления будет отказано, что, как мы полагаем не совсем верно: это

побуждает застройщика оплатить долг в мизерной части (1/300 от суммы задолженности) и продолжать игнорировать интересы кредитора.

Таким образом, этот подход должен быть изменен. Данный вопрос не может быть решен путем толкования права, в том числе высшей судебной инстанцией, поскольку закон называет требуемую сумму задолженности определенно и четко; здесь явно требуются изменения в закон – в пункт 2 статьи 33 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Как мы указывали ранее, рассмотренные выше требования являются общими для всех должников – юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

Вместе с тем, как было нами уже указано, при банкротстве застройщика подлежат учету и некоторые обстоятельства, которые определенным образом «преломляют» требования, отмеченные выше [73, с.121].

«Новых» требований (оснований) к возбуждению дела о несостоятельности (банкротстве) именно застройщика закон не предъявляет, однако позволяет нам критически оценить существующие общие требования для банкротства юридических лиц.

Прежде всего, в условиях нынешних цен на недвижимое имущество установленная законом сумма задолженности в размере 300 тыс.руб. явно является незначительной и, в отношении юридического лица – застройщика, ведущего масштабное строительство, по нашему мнению, может быть применен больший (начиная от 500 тыс.руб.) размер задолженности, свидетельствующий о неплатежеспособности должника-застройщика.

В свою очередь, мы полагаем, что законодатель не в полной мере учитывает и специфику именно должника-застройщика.

В частности, в современных условиях крайне важно учитывать способность застройщика осуществлять свою непосредственную деятельность – строительство домов – с позиций соблюдения сроков

строительства и сдачи домов в эксплуатацию, а также передачи им второй стороне договора в виде акта выполнения обязательства.

По сведениям из Единого ресурса застройщиков и Единой информационной системы жилищного строительства в Российской Федерации на 29.10.2021 у 227 застройщиков в отношении 349 домов в 58 регионах России более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства. Одновременно у 162 застройщиков в отношении 294 домов в 41 регионе России более чем на 6 месяцев нарушены сроки передачи объекта долевого строительства [119].

Наши авторские исследования показывают, что, во-первых, такого рода нарушение сроков (нарушение обязательства выполнить в срок) характерно для всех без исключения застройщиков, впоследствии признанных банкротами, и, во-вторых, за последние пять лет при наличии просрочки на срок более 6 месяцев лишь 30% должников–застройщиков впоследствии путем привлечения дополнительных ресурсов, получения государственных или банковских гарантий, слияния и поглощения, заключения соглашений о совместном завершении работ на объекте строительства с государственной (муниципальной) строительной организацией и иными возможными способами, смогли закончить начатое строительство без признания их банкротами. В 70% случаев этого сделать не удалось. Соответственно, указанный критерий вполне может быть включен в число оснований, позволяющих суду судить о неспособности должника-застройщика погасить имеющуюся у него задолженность и выполнить обязательства по передаче объектов строительства его участникам.

В указанной части мы предлагаем введение нового альтернативного критерия для возбуждения дела о несостоятельности (банкротстве) – нарушение сроков завершения строительства более чем на 6 месяцев, либо нарушение сроков передачи объекта долевого строительства более чем на 6 месяцев. Однако право на обращение в суд с заявлением о признании должника – застройщика несостоятельным должно быть не у любого



субъекта – участника отношений в сфере строительства, а лишь у субъекта, специально на то уполномоченного. Мы полагаем, что такими субъектами могут быть признаны публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», а также указанный в статье 4 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» орган государственной власти, причем даже в ситуации, когда они не являются кредиторами застройщика.

В результате мы предлагаем дополнить пункт 2.7. статьи 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» абзацем третьим следующего содержания (с последующим соответствующим изменением нумерации абзацев):

«Помимо и при отсутствии оснований для возбуждения дела о банкротстве, предусмотренных пунктом 2 статьи 33 настоящего Федерального закона, арбитражный суд может возбудить такое дело по заявлению Фонда или указанного в статье 4 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» органа государственной власти, сделанного в порядке пункта 2.6.статьи 201.1. настоящего Федерального закона, в случае нарушения застройщиком сроков завершения строительства более чем на 6 месяцев, либо нарушения им сроков передачи объекта долевого строительства более чем на 6 месяцев».

Полагаем, что закрепление такой нормы в законе в будущем позволит в большей мере защитить права участников строительства, иных кредиторов, государства и общества в целом при наличии ситуации несостоятельности застройщика.

Пока, с точки зрения действующего законодательства, для застройщика характерно наличие двух групп возможных обязательств, которые им не исполнены.

Во-первых, это «обычные» денежные обязательства, определенные по правилам ст.4 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Датой их неисполнения является срок исполнения по договору, из которого

указанное обязательство возникло. Именно эти обязательства в случае их неисполнения и становятся основанием для возбуждения дела о несостоятельности (банкротстве) в современных условиях.

Во-вторых, это обязательства должника-застройщика, связанные с не передачей в установленный законом срок участнику строительства объекта недвижимости, оценочная стоимость которого превышает 300 тыс.руб. Это обязательства, о которых мы говорили выше и предложения о включении которых в число оснований для возбуждения судом дела о несостоятельности (банкротстве) застройщика (в виде самостоятельного альтернативного основания) мы сделали ранее.

Анализируя требования закона, М.П. Барабина пишет о том, что «застройщик может быть объявлен несостоятельным в случае неспособности выполнения принятых на себя обязательств: строительство недвижимости, ввод в эксплуатацию и передача построенного имущества дольщикам в соответствии с заключенными договорами» [9, с.13].

Это действительно так, однако в современных условиях неспособность должника – застройщика выполнить принятые на себя обязательства вынужденно трансформируется в «классическое» денежное обязательство путем расторжения в судебном порядке договора и получения прав требования по судебному акту.

Безусловно, в данной ситуации объектом правоотношения несостоятельности (банкротства) должника-застройщика выступают не только денежные, но и иные обязательства должника. Анализ взаимосвязи между указанными видами правоотношений указывает на наличие общих субъектов на стороне должника, частичного совпадения - на стороне кредиторов, общности объекта (в некоторых случаях) и, соответственно, predeterminedность статуса кредитора-дольщика от правоотношения, связанного с несостоятельностью. При несостоятельности застройщика возможно сохранение первоначальных обязательств или трансформация их в иные с денежными требованиями.

Таким образом, устанавливая наличие признаков банкротства у должника – застройщика мы, в первую очередь, руководствуемся общим признаком неплатежеспособности должника как его неспособности погасить денежное (приравненное к денежному обязательству) обязательство в течение 3-х месяцев со дня наступления срока для исполнения данного обязательства. Во вторую очередь мы учитываем, что у должника – застройщика могут быть как «обычные» денежные обязательства, так и обязательства о передаче объекта строительства в собственность участнику строительства, однако это уже не влечет принятия каких-либо дополнительных решений и не служит основанием для судебной оценки.

Подводя некоторые итоги, отметим, что материально-правовые особенности фигуры застройщика пока мало сказываются и на процессуальных аспектах признания у него признаков банкротства. Мы полагаем, что законодатель не в полной мере учитывает специфику именно должника-застройщика, в связи с чем предлагаем введение нового альтернативного критерия для возбуждения дела о несостоятельности (банкротстве) – нарушение сроков завершения строительства более чем на 6 месяцев, либо нарушение сроков передачи объекта долевого строительства более чем на 6 месяцев.

В результате полагаем, что именно предложенное нами дополнение пункта 2.7. статьи 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» позволит в большей мере учесть специфику застройщика как должника, эффективнее защитить прав и охраняемые законом интересы широкого круга лиц, государства и общества в целом.

### **1.3 Виды банкротства застройщиков**

К сожалению, вопрос о подразделении банкротств застройщиков на виды не стал популярным в отечественной цивилистической литературе. Анализ 62 авторефератов кандидатских и докторских диссертаций,

посвященных вопросам банкротства застройщика или проблемам защиты участников строительства в рамках дела о банкротстве, защищенных в 2000-х годах выявило такую тематику лишь в одной работе, да и то достаточно фрагментарно.

По всей видимости, недооценка классификационных моментов напрямую связана с двумя причинами.

Во-первых, видовые характеристики банкротства нередко лежат за пределом норм гражданского права и относятся, скорее, либо к проблематике арбитражного управления, либо к уголовному праву, когда речь идет о разновидностях криминального банкротства.

Во-вторых, чаще всего вопрос видовой принадлежности банкротства того или иного застройщика не оказывает прямого влияния на рассмотрение дела о банкротстве арбитражным судом: процессуальный порядок ведения дела и материально-правовые основания для принятия решений в его рамках одинаковы для всех.

Между тем, оба таких подхода не совсем верны. Действительно, видовые характеристики банкротств застройщиков напрямую не влияют на процедурные аспекты рассмотрения арбитражным судом дела о несостоятельности (банкротстве) застройщика, однако опосредованное влияние здесь столь значительно, что его нельзя не учитывать.

Например, факторы, приведшие компанию-застройщика к неплатежеспособности, должны учитываться не только арбитражным управляющим в практике управления им предприятием – застройщиком, но и самим судом, в том числе, при оценке деятельности арбитражного управляющего, эффективности и качества осуществляемого им арбитражного управления. Экономико-правовая сущность банкротства застройщика (например, различие между техническим и реальным банкротством) в какой-то мере определяет и назначение арбитражным судом соответствующей процедуры банкротства, позволяет оценивать необходимость и возможность ее продления и проч. Исходя из инициативы в

подаче заявления в деле о банкротстве, можно говорить о разных последствиях для руководителей (учредителей) должника – застройщика при добровольной ликвидации и в случае криминального банкротства, вопрос о котором перед судом поставил конкурсный кредитор или уполномоченный орган.

Поэтому вопросы классификации банкротств застройщика представляются не только теоретически, но и практически важными и значимыми.

С точки зрения формальной логики, вид и род представляют собой категории, выражающие отношения между различными классами. В этом смысле классификация (лат. *clasis* – разряд и *facere* – делать) – некоторый специфический способ применения логической операции деления объема понятия [118, с.168]. То есть, в логике классификация традиционно понимается как распределение предметов по группам на основании какого-либо общего признака, произведенное таким образом, что каждая группа занимает по отношению к другим выделенным группам строго определенное место. Соответственно, сама по себе классификация – это научная группировка данных по принципу подобия или различия.

В юридической науке сегодня используются различные виды классификаций. Например, могут быть естественные (по сущностному признаку) и искусственные (по произвольно взятому признаку) классификации [120, с.11]. Могут быть так называемые «распространительные классификации»: в этом случае исходный класс объектов последовательно подразделяется на виды и подвиды по различным основаниям [11, с.21]. Допустимы дихотомические классификации – на две группы в зависимости от наличия или отсутствия конкретного признака.

Мы полагаем, что такого рода классификации с определенными допущениями применимы и в отношении банкротств застройщика.

Сама по себе классификация банкротств застройщика на виды имеет огромное значение как для систематизации юридических знаний о

правоотношениях в сфере банкротства застройщиков, так и для детализированного научного анализа этого правового явления.

Очевидно, что не всякие классификации правоотношений в сфере банкротства застройщиков могут быть познавательны и интересны в теоретическом и (или) практическом смысле. При этом очень многое в части полноты классификации, ее правильности зависит от выбора критерия (основания) деления указанных правоотношений на виды.

Какой-либо единой классификации здесь не сложилось, причем нередко классификации производятся бессистемно, с одновременным использованием нескольких оснований (критериев) деления, что противоречит законам логики.

Например, авторы предлагают выделять подложное (злостное) и неосторожное (простое); фиктивное и преднамеренное; реальное и несанкционированное; фиктивное и заказное и другие виды банкротств застройщиков [9, с.13].

Вместе с тем, нельзя не отметить, что в подобных ситуациях происходит смешение критериев классификации и нарушается ее логика.

По нашему мнению, принципиально важными можно считать следующие четыре классификации.

Во-первых, возможно деление банкротств застройщиков на виды в зависимости от факторов, приведших компанию-застройщика к неплатежеспособности [43, с.102].

В этой связи выделяют банкротство бизнеса, которое связано с неэффективным управлением предприятием [130, с. 105-107, с.353-356, с.581-582], маркетинговой [56, с.118] или управленческой стратегией [127, с.326-327], или использованием имеющихся ресурсов [129, с.111], неверным расчетом рисков [59, с.11-19], банкротством обслуживающей застройщика финансовой организации [57, с.21-27].

Также можно выделить банкротства застройщика вследствие недостатка у учредителя юридического лица – застройщика (или у самого

застройщика – индивидуального предпринимателя) инвестиционных ресурсов, необходимых для осуществления расширенного, а иногда и простого воспроизводства при наличии нормальных материальных и трудовых ресурсов, разумной маркетинговой политики и спроса на выпускаемую продукцию.

Наконец, может иметь место и банкротство вследствие недостатков самого строительства, когда под влиянием первых двух факторов в силу устаревшего оборудования или из-за жесткой конкуренции компания производит неконкурентоспособную продукцию – некомфортное для проживания или дорогостоящее жилье. Изменить подобное положение компании можно только за счет частичного или полного перепрофилирования производства, тогда как иные меры вроде смены управляющего или увеличения финансовых вливаний в существующее производство будут безрезультатными.

Полагаем, что данная классификация, безусловно, должна быть принята во внимание как специалистами в области арбитражного управления, так и арбитражным судом, по меньшей мере, в следующих ситуациях.

Прежде всего, экономические первопричины банкротства застройщика позволяют выстроить и предполагаемую логику арбитражного управления в указанной части, а значит, предполагают и назначение определенных процедур банкротства застройщика судом.

Исходя из экономических причин банкротства, часто можно установить некие критерии и показатели для оценки возможного улучшения платежеспособности должника-застройщика, которые были бы жизненно необходимы для арбитражного управляющего и полезны для арбитражного суда. Арбитражный управляющий в такой ситуации должен выбрать, в рамках общих стандартов арбитражного управления, некоторую схему, позволяющую ему наиболее эффективно исполнить возложенные на него обязанности. Основываясь на этих показателях, суд принимает решение о

продлении срока арбитражного управления в рамках конкретной процедуры банкротства или же о прекращении данной процедуры банкротства с переходом к другой процедуре или без такового. Благодаря критериям такого рода суд и саморегулируемая организация арбитражных управляющих оценивает эффективность и качество арбитражного управления в рамках рассмотрения жалоб конкурсных кредиторов и иных заинтересованных лиц на неправомерные действия арбитражного управляющего или его бездействие.

Во-вторых, с точки зрения законодательства о банкротстве и позиций инициативы в деле о банкротстве следует выделять добровольную ликвидацию в форме банкротства – когда должник-застройщик сам обратился с заявлением о банкротстве организации, и принудительную ликвидацию в форме банкротства – когда с соответствующим заявлением о признании должника-застройщика банкротом обратились кредиторы.

Законодательством на руководителей (учредителей) должника возложена обязанность самостоятельной инициативы по обращению в арбитражный суд с заявлением о несостоятельности (банкротстве) при наличии признаков его неплатежеспособности, а также принятия иных связанных с реализацией этой обязанности мер. От того, была ли ликвидация добровольной, либо же она состоялась по обращению конкурсного кредитора (уполномоченного органа) и отвечает признакам принудительности, в конечном итоге зависят пределы субсидиарной ответственности руководителей (учредителей) должника-застройщика при недостаточности у самого должника денежных средств и иного имущества для погашения требований кредиторов [60, с.18].

Реально по действующему российскому законодательству возможно привлечение лиц, контролирующих застройщика - хозяйственное общество (наиболее частая организационно-правовая форма застройщика на практике), к корпоративной юридической ответственности, только в трех случаях.



Во-первых, это привлечение физического лица – участника исполнительного органа хозяйственного общества (либо единоличного исполнительного органа – генерального директора, президента и т.п.) и, теоретически, физического лица из числа участников хозяйственного общества, контролирующего данное общество, например, в связи с аффилированностью. Оно возможно лишь при наличии вины и иных необходимых признаков как гражданско-правового деликта, так и признаков состава преступления в своей совокупности, в рамках гражданского иска в уголовном деле по некоторым видам экономических преступлений.

Во-вторых, самый распространенный случай, это субсидиарная ответственность физических или юридических лиц – руководителей или участников хозяйственного общества - в рамках законодательства о банкротстве, но строго лишь при недостаточности имущества должника для погашения всех реестровых требований кредиторов и лишь при наличии нарушений законодательства (любого гражданского, а не только корпоративного, налогового, таможенного, трудового и т.п.), но, возможно, при отсутствии вины нарушителя. Близким к данному случаю является ситуация подачи иска о возмещении убытков конкурсным (внешним) управляющим.

В-третьих, это субсидиарная ответственность юридических лиц – учредителей (участников) хозяйственного общества (должника), не имеющего достаточных средств для уплаты кредиторам по обязательствам. По смыслу закона данная ответственность может быть невиновной, однако на практике суды обращают внимание на наличие вины как на условие, существенно влияющее на размер ответственности.

Все остальные теоретически возможные конструкции несовершенно и вряд ли могут быть реализованы на практике.

Соответственно, данный фактор классификации и проведенное по нему разделение банкротств застройщика на виды обязательно учитывается не

только участниками дела о банкротстве застройщика, но и арбитражным судом.

В-третьих, вслед за специалистами в области антикризисного управления [30, с.22], [21, с.57] и отдельными юристами [54, с.13] по своей экономико-правовой сущности можно выделить следующие виды банкротств: реальное, техническое (временное, условное) и криминальное.

Реальное банкротство вызвано неспособностью организации восстановить свою платежеспособность в силу действительных потерь собственного и заемного капитала. В данном случае подразумевается юридическое объявление такой компании банкротом. То есть реальное банкротство – вид банкротства, который описывает и определяет абсолютную неспособность юридического лица в короткий, установленный срок восстановить свои финансовые показатели и, соответственно, вернуть платежеспособность. Отсутствие платежеспособности говорит о том, что используемый ранее предприятием капитал был утерян. Если уровень потерь капитала приближен к катастрофическому, далее вести хозяйственную деятельность оно уже не может. Единственный законный способ выйти из указанного положения – объявить себя банкротом посредством соответствующих юридических процедур, а процесс признания компании банкротом чаще всего заканчивается его ликвидацией.

Техническое (временное, условное) банкротство подразумевает, что неплатежеспособность компании вызвана существенной временной просрочкой оплаты ее задолженности на фоне большого объема дебиторской задолженности, затоваривания готовой продукцией, в результате чего сумма активов организации превосходит объем ее долгов (кредиторская задолженность юридического лица существенно меньше, чем дебиторская). В данном случае юридического признания банкротства компании можно избежать путем проведения необходимых антикризисных мероприятий, санации должника. Важно понимать, что грамотное антикризисное управление организацией в течение определенного времени, проведение

процедур санирования предприятия может позволить организации не выйти в состояние реального банкротства.

Наконец, криминальное банкротство, целью которого является намеренное завладение собственностью организации, ставшей должником при попустительстве руководства, которое может действовать не только в личных интересах, но и под давлением недобросовестных кредиторов. В данном случае банкротство становится неким вариантом криминального бизнеса, что достаточно явно прослеживается в России, особенно на начальном этапе становления рыночной экономики. Как правило, криминальные банкротства связаны с созданием или приобретением фиктивных долгов различными способами, а также с полным устранением бывшего менеджмента и участников предприятия от управления им.

Криминальные банкротства могут быть фиктивными и преднамеренными.

Фиктивным банкротство будет тогда, когда должник скрывает имеющиеся у него финансовые обязательства при получении новых кредитов, а также различными способами пытается скрыть собственное имущество. Кроме того, должник приостанавливает текущие платежи, продолжая вкладывать значительные суммы в другие предприятия, приобретать ценности через подставных лиц [125], [34].

Суть преднамеренного банкротства заключается в одной цели – не возвращать средства кредиторам, использовать «выведенные» деньги со временем, не рассчитавшись по своим финансовым обязательствам.

В науке отмечается, что выявление признаков преднамеренного и фиктивного банкротства встречается довольно редко и не влияет на вопрос определения юридической судьбы предприятия [5], в связи с чем в данной ситуации возможна как процедура конкурсного производства, так и внешнего управления, поскольку обычно предприятие-застройщик на момент рассмотрения дела о банкротстве судом уже неплатежеспособно [87]. Вместе с тем, результат выявления признаков преднамеренного банкротства может

повлиять на права кредиторов в деле о банкротстве: так, установление признаков преднамеренного банкротства может способствовать привлечению к субсидиарной ответственности контролирующих должника лиц, установлению необходимости дополнительного оспаривания сделок должника.

После внесения изменений в часть первую ГК РФ, в частности появления п. 3 ст. 53.1 ГК РФ, контролирующие должника лица, которые не являются его учредителями (участниками) или органами (членами органов управления), например, конечные бенефициары, могут быть привлечены к гражданско-правовой ответственности как в рамках субсидиарной ответственности, так и в порядке возмещения убытков [26].

Кроме того, в силу ч.1 ст. 61.20 Закона о банкротстве вышеуказанные способы защиты прав не исключают друг друга, а, напротив, являются взаимодополняющими, что позволяет максимально полно возместить вред, нанесенный контролируемыми лицами, и наполнить конкурсную массу.

Выбор каждого из способов защиты зависит от конкретных обстоятельств дела и ряда факторов, среди которых, в частности, можно выделить такие, как соблюдение срока подачи требования, размер суммы ко взысканию, возможности доказывания.

Например, если действие контролирующего лица подпадает под презумпцию причинно-следственной связи, установленную в ч.2 ст. 61.11 Закона о банкротстве, это может заметно облегчить для заявителя доказывание своего требования. Кроме того, заявитель будет избавлен от необходимости доказывать размер убытков, который необходимо взыскать с контролирующего лица [113].

Между тем, если невозможно применить ни одну из презумпций причинно-следственной связи, то, вероятно, заявителю будет довольно сложно доказать, что именно действия контролирующего лица стали причиной несостоятельности (банкротства) общества. В подобной ситуации

заявителю может быть проще доказать нанесение контролирующим лицом конкретных убытков.

Соответственно, данная классификация также крайне важна.

В-четвертых, в зависимости от вида должника – застройщика возможно подразделять банкротства на банкротство застройщика – юридического лица и застройщика – индивидуального предпринимателя, в рамках классификации юридических лиц можно выделить банкротство застройщика – коммерческого юридического лица и банкротство застройщика – некоммерческой организации, застройщика на рынке долевого строительства и застройщика вне этого рынка, отдельные типы застройщиков (например, жилищно-строительные кооперативы, банкротство которых имеет свои особенности в силу положений статьи 201.15-4. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»).

Такого рода классификация будет иметь значение для решения вопроса об имущественной ответственности руководителя (учредителя) того или иного субъекта – застройщика, конечных бенефициаров его деятельности. Также она опосредует специфику организационно-правовых форм указанных юридических лиц – застройщиков применительно к делу о банкротстве.

Подводя некоторые итоги, отметим, что возможна классификация банкротств застройщика на виды по различным основаниям (критериям) деления. В работе предложены основные классификации банкротств застройщиков на виды, в том числе, вводимые в оборот автором.

Полагаем, что рассмотрение видов банкротств застройщиков позволит глубже понять явление банкротства данной категории лиц и предложить алгоритмы поведения в типичных банкротных ситуациях, учесть специфику организационно-правовой формы должника и, как следствие, вопросов порядка и объема его ответственности, оценить возможность восстановления платежеспособности должника-застройщика и прочее.

## **Глава 2 Особенности правового регулирования банкротства застройщика**

### **2.1 Порядок и основания проведения процедуры банкротства застройщика**

Процедура банкротства застройщиков, осуществляемая, в целом, по тем же правилам, что и процедура банкротства иных юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, имеет, тем не менее, свои особые материально-правовые и процессуальные черты, которые обусловлены социальной значимостью должника, спецификой субъектного состава в деле о несостоятельности, целями и задачами этой процедуры в данном конкретном случае, а также иными сопутствующими этому факторами.

Основанием для проведения процедуры банкротства застройщика, как и обычно, выступает заявление конкурсного кредитора или уполномоченного органа, однако адресат такого заявления определяется не по общим, а иным правилам.

Прежде всего, речь идет об особой подсудности дел о банкротстве застройщика. По общему правилу заявления о несостоятельности рассматриваются судом по месту нахождения должника, однако п.4 ст.201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» предусматривает, что заявление (и само дело) о несостоятельности может быть рассмотрено не только по месту нахождения должника, но и по месту нахождения объекта строительства или земельного участка, а также по месту жительства или месту нахождения большинства участников строительства [113].

Такую норму мы считаем верной и справедливой. Скорее всего, в данном случае у законодателя действовала та же логика, что и определение альтернативной подсудности по выбору истца по делам о правах потребителей.

Обратим внимание и на то обстоятельство, что и ранее возбужденное в арбитражном суде одного субъекта Федерации дело о несостоятельности может быть передано в арбитражный суд другого субъекта Федерации.

В то же время необходимо отметить, что такая передача дела не происходит автоматически: это право, а не обязанность арбитражного суда, которая может быть реализована при наличии в совокупности двух обстоятельств:

- соответствующего ходатайства участвующего в деле о банкротстве лица (то есть, любого лица, а не только участников строительства),
- если арбитражным судом будет установлено, что эта передача способствует более эффективной защите прав участников строительства.

Такие условия мы также считаем необходимыми и достаточными: с одной стороны, налицо инициатива участника дела о банкротстве, что соответствует общему принципу диспозитивности арбитражного процесса, а также принципу равенства его сторон, с другой же стороны суд не связан их желанием и рассматривает вопрос о передаче дела исключительно с точки зрения будущих позитивных результатов проведения процедуры банкротства должника-застройщика – в данном случае повышению гарантий защиты прав участников строительства.

Как видим, законом не предусмотрено решение судом данного вопроса по собственному усмотрению при отсутствии инициации его сторонами дела. Строго говоря, законодатель изначально принципиально отрицательно относится к передаче дел на рассмотрение в другой суд, а в ч.1 ст.39 АПК РФ устанавливает даже правило о том, что дело, принятое арбитражным судом к своему производству с соблюдением правил подсудности, должно быть рассмотрено им по существу, хотя бы в дальнейшем оно стало подсудным другому суду, хотя в части второй той же статьи и предусмотрены исключения из этого случая (причем, о ссылке на такую возможность, предусмотренную законодательством о банкротстве, в арбитражно-процессуальной норме речи нет) [3].

В свою очередь мы полагаем, что на начальном этапе дела его участники (в том числе, в силу проживания или нахождения в другом регионе) не могут своевременно обратиться с соответствующим ходатайством, им сложно организовать в целях защиты своих прав, они, по ряду субъективных и объективных причин, менее информированы в данном вопросе, поэтому предлагаем предоставить эту возможность реализовать суду самостоятельно.

В связи с указанным обстоятельством предлагаем дополнить пункт 4 статьи 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» следующим образом:

«По ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве, или по собственному усмотрению, арбитражный суд вправе передать дело...».

По нашему мнению, такой подход будет в большей мере способствовать реализации участниками дела о банкротства своих процессуальных прав.

Кроме того, по тем же основаниям полагаем возможным предусмотреть изначальное принятие дела о несостоятельности застройщика иным судом, из числа поименованных выше, для чего считаем возможным дополнить пункт 4 статьи 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» абзацем третьим следующего содержания:

«Дело о банкротстве застройщика при отсутствии в производстве арбитражного суда по месту нахождения застройщика заявления о его банкротстве, может быть принято к рассмотрению арбитражным судом по месту нахождения объекта строительства или земельного участка либо по месту жительства или месту нахождения большинства участников строительства, если арбитражным судом будет установлено, что рассмотрение дела данным судом будет способствовать более эффективной защите прав участников строительства».

Полагаем такое изменение необходимым и последовательным, логически вытекающим из изменения в закон, предложенного нами ранее.



Кроме того, представляется необходимым устранить противоречие между нормами АПК РФ и законодательства о банкротстве, для чего предусмотреть в АПК РФ данный случай передачи дела на рассмотрение другого арбитражного суда того же уровня, в связи с чем дополнить часть 2 статьи 39 АПК РФ пунктом шестым следующего содержания:

«арбитражным судом в порядке, определенном пунктом 4 статьи 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», будет установлено, что рассмотрение дела иным судом будет способствовать более эффективной защите прав участников строительства».

Такое изменение снимет правовую неопределенность в этом вопросе и будет способствовать более эффективному толкованию права и правоприменению.

Следует отметить, что сегодня закон расширил состав лиц, участвующих в деле о несостоятельности застройщика.

В частности, в силу п.1 ст.201.2. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» помимо лиц, участвующих в рассмотрении дел о банкротстве «по общему правилу» (статья 34 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»), в нем также участвуют:

- участники строительства, имеющие требования о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений,
- уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории осуществления данного строительства,
- публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства».

По нашему мнению, данный вопрос следует рассмотреть несколько подробнее.

С одной стороны, очевидно, что участие в деле участников строительства, имеющих к застройщику соответствующие требования,

вызвано необходимостью защиты их прав, что разумно и справедливо. Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» также может иметь в деле собственные экономические интересы, защитить которые должным образом можно только оставаясь участником дела о банкротстве.

Между тем, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории осуществления данного строительства, собственных интересов в деле не имеет, его роль, как показывает выборочная проверка судебных актов по делам о несостоятельности, достаточно формальна. Представители данного органа крайне редко присутствуют в судебном заседании в рамках дела о банкротстве и самостоятельных правовых позиций обычно не заявляют.

Полагаем, в этой связи, что необходимость в обязательности участия данного уполномоченного органа в деле о несостоятельности отсутствует. Суд по своему усмотрению или ходатайству других участников может привлечь его к участию в деле, что и следует отразить в пункте 1 статьи ст.201.2. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», изложив его в следующей редакции:

«Наряду с лицами, предусмотренными статьей 34 настоящего Федерального закона, лицами, участвующими в деле о банкротстве застройщика, признаются участниками строительства, имеющие требования о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений, а также Фонд.

По ходатайству участника дела или по собственному усмотрению судом может быть привлечен к участию в деле уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов

и (или) иных объектов недвижимости на территории осуществления данного строительства».

По нашему мнению, именно такой подход в большей степени отвечает принципу диспозитивности арбитражного процесса, обеспечивает равенство прав участников дела и способствует процессуальной экономии.

Необходимо обратить внимание и на то обстоятельство, что законодательством о банкротстве предусмотрены повышенные требования к арбитражным управляющим, которые могут быть утверждены судом в качестве конкурсных или внешних управляющих при банкротстве застройщика. Основным таким принципиально значимым требованием здесь является аккредитация арбитражного управляющего публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства».

Мы полагаем приведенную норму крайне несовершенной с точки зрения ее эффективности. На первый взгляд, здесь очевидно похвальное стремление законодателя обеспечить назначение на конкурсное или внешнее управление должником-застройщиком наиболее опытного, по мнению государства, и профессионально грамотного арбитражного управляющего, однако экономико-правовой смысл данной аккредитации остается сомнительным.

Прежде всего, любой арбитражный управляющий состоит членом саморегулируемой организации арбитражных управляющих, он проходит там повышение квалификации и должен обеспечить в практике работу по стандартам арбитражного управления, принятым в данной организации тем более, что по специфике данного вопроса принят и государственный федеральный стандарт [92]. Помимо саморегулируемой организации его деятельность контролируется органами юстиции как органом государственного контроля в указанной области, а также надзорным органом - прокуратурой.

Таким образом, норма о дополнительной обязанности арбитражного управляющего пройти аккредитацию представляется явно излишней, приводит к зарегулированности вопроса, необоснованно снижает уровень конкуренции на рынке арбитражного управления и ограничивает доступ профессионального участника рынка арбитражного управления к управлению застройщиком, не позволяет конкурсным кредиторам предложить достойную, по их мнению, кандидатуру.

Более того, с учетом указания закона на то, что Фонд является участником дела о банкротстве и как участник имеет там собственный материальный и процессуальный интерес, аккредитация арбитражного управляющего у одного из участников дела представляется с точки зрения права логически странной и противоречащей здравому смыслу. Тем более, в силу п.4 ст.20.3. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» при проведении процедур, применяемых в деле о банкротстве, арбитражный управляющий обязан действовать добросовестно и разумно в интересах должника, кредиторов и общества, то есть обеспечивать баланс интересов, без предоставления преимуществ той или иной стороне. Возникает закономерный вопрос о том, сможет ли арбитражный управляющий обеспечить такой баланс интересов с учетом его аккредитации у одного из участников дела, что, по сути, означает его допуск к арбитражному управлению по воле одного из участников процесса.

Сама по себе аккредитация арбитражного управляющего осуществляется Фондом по инициативе самого управляющего при наличии прямо оговоренных в законе условий. Таким образом, можно сделать вывод о том, что к арбитражному управляющему, затребовавшему аккредитацию в Фонде, не может быть в этом отказано в случае, если арбитражный управляющий отвечает, как кандидат на арбитражное управление всем требованиям, предъявляемым к нему законом. Соответственно, вновь возникает вопрос о необходимости такого рода аккредитации в принципе.

В п.2.2. ст.201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» указаны данные требования: общие требования, требования о стаже и опыте (руководство строительными, ремонтными и т.п. организациями не менее двух лет либо ведение процедур не менее, чем по двум застройщикам), подтверждении квалификации (прохождении программы обучения Фонда), отсутствие отдельных негативных факторов (отсутствие в течение двух лет, предшествующих аккредитации, нарушений законодательства о несостоятельности (банкротстве), приведших к существенному ущемлению прав кредиторов, необоснованному расходованию конкурсной массы застройщика, непропорциональному удовлетворению требований кредиторов, а также отсутствие в течение пяти лет до дня подачи заявления об аккредитации случаев отстранения от исполнения обязанностей арбитражного управляющего, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением таких обязанностей; отсутствие привлечения в соответствии со вступившим в законную силу судебным актом к уголовной ответственности за неправомерные действия при банкротстве, преднамеренное и (или) фиктивное банкротство).

Как видим, большинство требований имеет вполне понятный и верифицируемый характер. Мы полагаем, что соответствие арбитражного управляющего таким требованиям может быть проверено непосредственно судом в судебном заседании при рассмотрении его кандидатуры, в связи с чем необходимость в аккредитации как таковой отсутствует. Не предоставивший таких сведений суду арбитражный управляющий не будет допущен к арбитражному управлению должником – застройщиком, что представляет собой вполне достаточную процессуальную санкцию за неисполнение арбитражным управляющим возложенных на него законом требований.

В связи с указанным обстоятельством, мы предлагаем отказаться от механизма аккредитации арбитражного управляющего в публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого

строительства», возложив обязанность по проверке соответствия кандидатуры арбитражного управляющего требованиям п.2.2. ст.201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» непосредственно на суд.

Кроме того, по нашему мнению, явную правовую неопределенность вносят положения абз.1 п.2.3. ст.201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» о том, что Правительством Российской Федерации могут быть установлены дополнительные требования к условиям аккредитации арбитражных управляющих в качестве конкурсных управляющих (внешних управляющих) при банкротстве застройщиков.

Очевидно, что эта норма излишняя. Полагаем, что в данном случае такое «двойное» регулирование – установление обязательных требований к арбитражному управляющему как законом, так и органом исполнительной власти, - противоречит логике права и принципу разделения властей. Несоответствие арбитражного управляющего конкретному требованию ставит преграду на пути его профессиональной деятельности в части возможности назначения внешним или конкурсным управляющим в соответствующей процедуре банкротства застройщика, в связи с чем такого рода требование должно быть установлено только законом, а не на уровне подзаконного нормативного правового акта.

В результате в этой связи полагаем возможным предложить следующее.

Во-первых, следует исключить пункты 2.1., 2.3., 2.4. ст.201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Во-вторых, необходимо изложить абзац 1 п.2.2. ст.201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в следующей редакции:

«Обязательными условиями назначения арбитражных управляющих в качестве конкурсных управляющих (внешних управляющих) при банкротстве застройщика является соответствие его следующим требованиям: ...».

В-третьих, по нашему мнению, следует подвергнуть корректировке и пункты 2.5. и 2.6. ст.201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», исключив из них указания на обязательную аккредитацию арбитражного управляющего при Фонде. В случае указанных в данных пунктах допущенных нарушений закона арбитражный управляющий должен не лишаться аккредитации Фонда и по этой причине отстраняться от арбитражного управления, а непосредственно отстраняться от арбитражного управления судом по ходатайству заинтересованного в этом участника дела о несостоятельности и никаким иным образом.

Следует обратить внимание на еще одну особенность порядка и оснований проведения процедуры банкротства застройщика, которой является то обстоятельство, что на основании п.2.7. ст.201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» при рассмотрении дела о банкротстве застройщика наблюдение и финансовое оздоровление не применяются. Логика законодателя в данном случае понятна: лишь смена руководства должника-застройщика потенциально способна привести к защите прав конкурсных кредиторов, а также участников строительства.

Вместе с тем, полагаем, что в законодательстве должна содержаться возможность перехода к процедуре финансового оздоровления в будущем – в том случае, если финансовое положение должника-застройщика улучшится. Принципиально это не исключается, в связи с чем закон должен предоставлять более широкий инструментарий для реализации задач арбитражного управления должником.

В силу прямого указания на то закона, по результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании должника банкротом арбитражный суд может принять решение о признании требований заявителя обоснованными, о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, либо вынести определение об отказе в признании должника банкротом и об оставлении такого заявления без рассмотрения, либо о прекращении производства по делу о банкротстве.

В случае принятия решения о введении конкурсного производства, то может быть установлен срок конкурсного производства в один год, дальнейшее продление возможно, при наличии к тому у суда оснований, по инициативе участника дела на срок до шести месяцев. Такие решения и определения обжалуются в обычном порядке, установленном арбитражным процессуальным законодательством.

Таким образом, как основной алгоритм поведения законом предлагается введение процедуры конкурсного производства. Только если на данном этапе будет установлено, что платежеспособность застройщика может быть восстановлена, то в соответствии со ст. 201.15.3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» возможен переход к внешнему управлению. Законодатель здесь, видимо, правомерно исходил из того, что за счет исключения обязательной процедуры наблюдения будет сокращен срок банкротства застройщика, оптимизированы мероприятия, проводимые арбитражным управляющим и судом по данной категории дел.

Следует отметить, что в настоящее время в науке гражданского права разработана система специальных признаков, одновременная совокупность которых позволяет определить юридическое лицо в качестве должника – субъекта конкурсных отношений, к которым относятся следующие [22, с.10-11].

Во-первых, должно иметь место наличие у застройщика конкурсной способности, которая, как минимум, подразумевает присутствие у должника имущества, достаточного для покрытия расходов по организации конкурсных процедур.

Во-вторых, речь идет о нахождении застройщика в особом состоянии, отличающемся от состояния нормального функционирования. Это может быть состояние:

- предвидения (угрозы) неплатежеспособности,
- непосредственно неплатежеспособности,
- неоплатности.



Такого рода состояние также далеко не очевидно и трудно верифицируемо. Однако данный юридический факт проявляется в наличии у организации застройщика «внешних» признаков банкротства, предусмотренных законодательством о несостоятельности (банкротстве).

В-третьих, это формальное следствие предыдущих двух признаков в виде возбуждения в отношении застройщика производства по делу о банкротстве.

В-четвертых, значимо также наличие у застройщика юридической возможности иметь обособленное имущество, которое может участвовать в конкурсе для последующего соразмерного и пропорционального распределения между кредиторами и т.п.

Также необходимо обратить внимание на специфику целей банкротства должника-застройщика.

Этимологически цель – это «предмет стремления, то, что надо, желательно осуществить» [66, с.873], с точки зрения философии – это «отображение в сознании определенного объекта того, что является предметом потребностей, интересов и ценностей, на достижение которых (как желательного, полезного результата) направлена деятельность субъекта» [63, с.613], в психологии это «конечный, внутренний результат целенаправленного поведения» [95, с.472].

Цель – это и есть желаемый результат, потенциально доступный в будущем [126], идеальное представление в будущем результатов сегодняшних действий, желанная государственно-правовая модель будущего, которая управляет деятельностью всей системы [48] и обуславливает действия для ее достижения [6]. Цель в праве тесным образом связана с категорией «задачи», что зачастую приводит к их отождествлению в юридической науке и практике: бытует мнение, что задачи – это ближайшие цели, служащие как бы промежуточными целями для достижения цели основной и конечной [96], результатов, достижения которых возможно в настоящем [29].

В литературе отмечается, что цели банкротства застройщика несколько отличаются от обычных целей, стоящих перед уполномоченными на то лицами при банкротстве других должников.

В частности, исходя из социальной значимости обязательств должника-застройщика, угрозе при его банкротстве охраняемым Конституцией России жилищным правам граждан, можно констатировать, что среди целей банкротства застройщика в качестве наиболее значимой следует указать приоритетную защиту публичных интересов. Такого рода защита публичных интересов характеризуется двумя показателями.

Прежде всего, приоритетная защита публичных интересов может быть осуществлена не по усмотрению суда и (или) участников строительства, а также иных участников дела, а реализуется в строго установленной правовой форме. Например, можно говорить об исключении имущества застройщика из конкурсной массы, установлении необходимости продажи предприятия застройщика единым лотом и т.д.

Кроме того, данный механизм задействуется не в любой ситуации, а лишь в случае невозможности сохранения деятельности застройщика под контролем контролирующих его лиц с одновременным урегулированием кредиторской задолженности и при затрагивании неплатежеспособностью или несостоятельностью застройщика значимых публичных интересов, в том числе интересов широкого круга лиц [23].

Подводя некоторые итоги проведенному исследованию в указанной части, отметим, что порядок и основания проведения процедуры банкротства застройщика имеют свои особенности, которые заключаются, помимо прочего, в возможности альтернативной подсудности дела о несостоятельности, субъектном составе участников дела, повышенными требованиями к арбитражным управляющим, предусматривающими механизм их аккредитации, в возможности выбора лишь ограниченного вида процедур арбитражного управления в деле о банкротстве и проч.

В работе подробно рассмотрены особенности такого рода, сделаны предложения по совершенствованию действующего законодательства о банкротстве и арбитражно-процессуального законодательства.

В частности, мы полагаем необходимым предоставить суду больше возможностей для определения подсудности дела о банкротстве застройщика исходя из интересов участников строительства, а также в целях более быстрого и правильного разрешения самого дела.

Аккредитация арбитражных управляющих при одном из участников дела о банкротстве представляется нам явно излишней. Соблюдение арбитражными управляющими обращенных к ним требований закона должен проверять суд, а не участник процесса.

По нашему мнению, также в законодательстве должна содержаться возможность перехода к процедуре финансового оздоровления в будущем – в том случае, если финансовое положение должника-застройщика улучшится.

Нами дана оценка разработанной в доктрине системе специальных признаков, одновременная совокупность которых позволяет определить юридическое лицо в качестве должника – субъекта конкурсных отношений – применительно к особому должнику – застройщику. Кроме того, уточнена специфика целей процедуры банкротства в отношении застройщика как особого субъекта гражданско-правовых отношений.

## **2.2 Порядок предъявления кредиторами требований к застройщику**

По общему правилу, в качестве кредиторов в силу законодательства о банкротстве выступают конкурсные кредиторы с денежными и связанными с ними (приравненными к ним) требованиями, а также случаях, специально установленные законом, - уполномоченные органы (как правило, ФНС России).

На первый взгляд, предъявление данными кредиторами требований к застройщику особой спецификой не отличаются и порядок предъявления их требований схож с порядком предъявления требований к «обычным» должникам и банкротам – юридическим лицам, осуществляемого в рамках процедур внешнего управления или конкурсного производства [99].

Между тем, как мы отмечали выше, законодатель не только фактически приравнял (за некоторыми исключениями) к конкурсным кредиторам и участников строительства, но и создал для последних определенные преимущества, что, по нашему мнению, значительно отличает процедуру банкротства застройщика от процедуры банкротства иных юридических лиц или индивидуальных предпринимателей.

Прежде всего, реализации прав участников строительства предшествует проверка наличия оснований для таких прав судом и включение указанных требований в реестр требований кредиторов.

Первоначально требования должны быть соответствующим образом заявлены. Процесс предъявления своих требований к застройщику участниками строительства подробно описан в статье 201.4. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Порядок здесь следующий.

«С даты принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и об открытии его отношении конкурсного производства, равно как и в ходе внешнего управления застройщика, обращенные к нему требования предъявляются исключительно в рамках процедуры банкротства, а иное исполнение требований исполнительных документов (добровольное исполнение самим должником-застройщиком, принудительное исполнение судебным приставом-исполнителем, банком или иной кредитной организацией и т.п.) прекращается» [113].

Таким путем достигается единство объема предъявленных требований, создается преграда для удовлетворения требований одного кредитора в ущерб другому.

Одновременно с этим исполнительный орган застройщика передает конкурсному управляющему всю имеющуюся у него документацию об участниках строительства, а тот, в свою очередь, уведомляет участников строительства об открытии конкурсного производства и о том, каким именно образом и в какие сроки возможно предъявление их требований к застройщику [77]. Попутно отметим, что непредоставление конкурсному управляющему этой документации или ее предоставление не в полном объеме (сокрытие или уничтожение документации) может не только влечь уголовную ответственность (при наличии в совокупности других факторов), но и служить основанием для субсидиарной ответственности руководителя должника.

Как правило, как денежные требования участников строительства, так и их требования о передаче недвижимого имущества, предъявляются непосредственно конкурсному управляющему. Последний рассматривает их и включает в реестр требований участников строительства как часть реестра требований кредиторов в установленном законом порядке. По общему правилу, требования участников строительства, возникшие из договоров участия в долевом строительстве, включаются в реестр требований участников строительства конкурсным управляющим самостоятельно на основании информации ФРС России о регистрации таких договоров и при наличии документов, подтверждающих факт полной или частичной оплаты по ним.

Таким образом, конкурсный управляющий учитывает оба момента: регистрацию договора в соответствующем органе регистрации прав по месту нахождения объекта недвижимости (формальный момент) и произведенную по договору полную или частичную оплату (материальный момент).

О включении требований в реестр требований или отказе во включении требований в реестр конкурсный управляющий сообщает участнику строительства с указанием, в качестве каких именно требований данные требования включены в реестр, и в какой именно сумме они включены в

реестр требований. Соответственно, при не включении конкурсным управляющим требований в реестр требований кредиторов участник строительства вправе обратиться по этому вопросу в рассматривающий дело о банкротстве застройщика арбитражный суд, заявив о несогласии с решением конкурсного управляющего. Кроме того, принятое конкурсным управляющим даже положительное для участника строительства решение не является на данном этапе окончательным: последний также вправе уточнить свое требование, предъявив соответствующие документы.

Законом предусмотрено, что в случае, если на день принятия решений о финансировании завершения строительства, либо на день проведения собрания участников строительства у застройщика отсутствуют документы об оплате по договору и сам участник строительства их не представил, то конкурсный управляющий исключает требования такого участника из реестра требований кредиторов в судебном порядке, однако впоследствии, в случае уважительности причин пропуска срока и при наличии соответствующих документов об оплате, требование может быть восстановлено в реестре.

Мы полагаем, что такой подход не совсем соответствует статусу участника строительства как заведомо более слабой стороны гражданско-правовых отношений в сфере участия (долевого участия) в строительстве жилья. По нашему мнению, в законе следует установить правило о том, что до момента окончания расчетов с кредиторами участник строительства может в любой момент, предъявив документы, свидетельствующие об оплате им по договору участия в строительстве, рассчитывать на включение его требований в реестр независимо от срока обращения с такого рода требованием. Сама по себе «уважительность пропуска срока» является оценочной категорией и в данном случае ее применения вполне возможно избежать. Другое дело, что риск проведения расчетов с иными кредиторами его реестра и его очереди и неполучения в результате этого соответствующего возмещения за счет конкурсной массы ввиду отсутствия

таковой для расчетов с ним в связи с несвоевременным обращением (либо обращением без документального подтверждения произведенной по договору участия в строительстве оплаты) должен нести такой участник строительства самостоятельно.

Закон предполагает, что реестр требований кредиторов подлежит закрытию по истечении двух месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. С реестром требований участники дела вправе ознакомиться и, по ознакомлении или при наличии иных оснований, представить по этому поводу свои возражения конкурсному управляющему и в арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве застройщика. Полагаем, что для участника строительства наиболее верным будет все-таки одновременно использовать оба пути, тем более, что на момент рассмотрения его возражений судом конкурсный управляющий вполне может удовлетворить требования участника строительства и снять существующее возражение, тогда как при судебном рассмотрении возражения, у суда обязательно возникнет вопрос о причинах не обращения участника строительства непосредственно к конкурсному управляющему, последнему будет предоставлено время для ознакомления с возражением и подготовки правовой позиции по делу и т.п.

Таким образом, в идеале требования участников строительства, по которым заявлены возражения, рассматриваются арбитражным судом. По результатам такого рассмотрения выносится определение арбитражного суда о включении или об отказе во включении указанных требований в реестр требований участников строительства.

Для того чтобы снизить риски возможных ошибок и злоупотреблений вследствие отнесения кредиторов застройщика к числу их привилегированной категории – участников строительства – законодатель предусмотрел и случаи, когда арбитражный суд вправе признать наличие у

участника строительства соответствующего требования и включить его в реестр требований кредиторов.

В частности, на основании п.6. ст.201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» к таким случаям относятся следующие.

Во-первых, это совершение формализованных юридически значимых действий в виде заключение договоров:

- участия в долевом строительстве,
- купли-продажи жилого помещения (машино-места, нежилого помещения) в объекте строительства,
- предварительного договора участия в долевом строительстве или предварительного договора купли-продажи жилого помещения (машино-места, нежилого помещения) в объекте строительства,
- займа, обязательства по которому в части возврата суммы займа прекращаются с передачей жилого помещения (машино-места, нежилого помещения) в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность,
- простого товарищества в целях осуществления строительства многоквартирного дома с последующей передачей жилого помещения (машино-места, нежилого помещения) в многоквартирном доме в собственность,
- заключение иных сделок, связанных с передачей денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения (машино-места, нежилого помещения) в многоквартирном доме в собственность.

Во-вторых, это совершение иных юридически значимых действий вне заключения договоров, к которым закон относит выдачу векселя для последующей оплаты им жилого помещения (машино-места, нежилого помещения) в многоквартирном доме.

В-третьих, это совершение фактических действий с денежными средствами, а именно: внесение денежных средств и (или) иного имущества в



качестве вклада в складочный капитал товарищества на вере (коммандитного товарищества) с последующей передачей жилого помещения (машино-места, нежилого помещения) в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность, либо внесение денежных средств в жилищно-строительный кооператив в целях участия в строительстве многоквартирного дома.

Как видим, законодатель здесь оперирует понятием «действия».

Этимологически действия – реальные проявления какой-либо активности или деятельности [66, с.157].

Правомерные действия и операции составляют наиболее ярко выраженную активную сторону любой юридической деятельности. Законодатель предусмотрел возможность учета правомерных действий в деле о банкротстве поскольку как раз в действиях проявляется воля субъектов правоотношений. Воля здесь – сторона сознания, обуславливающая направление усилий на достижение конкретных целей [111, с.205]. В любом случае, при столкновении с препятствиями, люди предпринимают дополнительные усилия, обычно выходящие за рамки первоначальных задач и целей [72]. Именно в такой ситуации и возникает ответственность лица за результаты собственных действий, в том числе, в виде результатов таких действий [97, с.136].

Волевые акты одновременно являются компонентом психологического механизма юридической деятельности и предстают в качестве сознательных и целенаправленных усилий (действий), с помощью которых предполагается достигнуть некую цель. Эта цель – установление договорных отношений, договорной связи между участником строительства и застройщиком.

В исследуемой нами области юридическими следует считать такие действия, которые представляют собой внешне выраженные, социально преобразующие и влекущие определенные правовые последствия акты участников строительства (например, заключение договора). Действия, не получившие формализацию в виде некоего правового документа, следует

считать фактическими. Комплекс взаимосвязанных между собой юридических действий, объединенных локальной целью, составляет операцию (например, заключение договора с его последующей регистрацией в учреждении государственной регистрации прав или же заключение договора с перечислением по нему денежных средств в качестве оплаты) [17], [128, с.126], [51, с.8-10], [62, с.150-151], [41].

Таким образом, в основе упомянутых «льготных» правил лежат некие предпринятые участником строительства в отношении застройщика либо совместно с ним правомерные действия, которые могут быть юридическими (юридически значимыми) и фактическими.

Наиболее приемлемым в качестве доказательства возникших отношений между участником строительства и застройщиком законодатель видит формализованные юридически значимые действия, не исключены и иные, как их именует закон, юридически значимые действия, но в качестве особого исключения могут рассматриваться и отдельные перечисленные в законе фактические действия, направленные на установление гражданско-правовых отношений строго определенного особого рода.

Очевидно, что законодатель прямо не указывает, например, приоритетности формализованных юридически значимых действий над иными в качестве доказательств возникновения прав требования, то есть, не ранжирует их тем или иным образом.

Вместе с тем, очевидно, что факт совершения формализованных юридически значимых действий, направленных на установление соответствующих гражданско-правовых отношений, имеет несколько большее доказательственное значение, чем установленное наличие фактических действий, направленных к тем же целям. То есть эти вопросы относятся к риску лица, доказывающего обоснованность своих требований.

При этом следует иметь в виду, что с точки зрения судебной практики наиболее значимым является здесь не форма юридически значимого взаимодействия застройщика и участника строительства, регистрация

заключенного им договора и т.п., а добросовестность участника строительства, выразившаяся в оплате им стоимости жилья [78].

В этой связи отметим, что введение специальных норм, касающихся вопросов банкротства застройщика, изначально было направлено на усиление защиты прав граждан - участников строительства. По этой причине еще Высший Арбитражный Суд РФ признал участников строительства приоритетной категорией кредиторов, о чем неоднократно указывалось в его судебных актах.

В частности, суд указывал, что защита граждан - участников строительства как непрофессиональных инвесторов – является приоритетной целью самого создания специальных норм о банкротстве застройщика, а применение этих норм направлено, главным образом, на достижение указанной цели [78]-[79]. Нынешняя высшая судебная инстанция для арбитражных судов, рассматривающих дела о несостоятельности должников-застройщиков – Верховный Суд РФ – других позиций пока не предложила.

В связи с указанным обстоятельством, полагаем, что специальные нормы о банкротстве застройщиков должны толковаться на практике именно с учетом указанных выше положений, которые сформулированы как принципы или императивы для толкования норм законодательства о банкротстве и законодательства об участии в строительстве жилья, а также применения нормы права арбитражными судами и иными управомоченными на то лицами.

Анализ действующего законодательства о банкротстве застройщиков и практики его применения позволили нам прийти к выводам о том, что у участников строительства как фактически приравненных к кредиторам участникам дела, имеются следующие специфические особенности, выделяющие их из числа иных кредиторов.

Эти особенности можно рассматривать как предоставленные законом преимущества определенному кругу лиц.

Этимологически преимущество (в интересующем нас контексте слова) – это качество или свойство, выгодно отличающее что-либо или кого-либо от других [65, с.587], льгота [64, с.765], приоритет, первичность, перевес или превосходство [67, с.676], привилегия [66, с.564], то есть этимология говорит нам о первичности учета чьего-либо конкретного интереса перед интересами иных лиц. Для преимущества характерно, как минимум, следующее: а) общественное отношение в сфере преимущества всегда подразумевает некие сравнение и оценку; б) во всех случаях присутствуют как минимум два субъекта: субъект, обладающий преимуществом, и субъект, не обладающий таковым (субъект претерпевания чужого преимущества); в) в самом преимуществе заключаются его свойства, но «механизм запуска» преимущества лежит вне его самого (то есть, нет «преимущества в связи с преимуществом»), он расположен вовне сравнительно к отношению в сфере реализации преимуществ; г) преимущество – это всегда дополнение к чему-либо имеющемуся, то есть некие новые, дополнительные возможности к спектру возможностей имеющихся; д) преимущество является именно возможностью действовать в приоритетном порядке, но не алгоритмом (частью алгоритма) обязательного действия, то есть, лицо (субъект) может использовать преимущество, а может отказаться от его использования, однако, в любом случае, решение об использовании преимущества, либо отказе от его использования, остается за данным лицом, и е) эта дополнительная возможность предусматривается как позитивная, поскольку она позволяет удовлетворить чей-либо интерес в первоочередном порядке.

Соответственно, здесь мы сталкиваемся с особым преимущественным правом. Преимущественное право – это такое свойство (качество) конкретного субъективного права (его носителя, конкретной жизненной ситуации и т.п.), которое предоставляет его обладателю некоторые дополнительные возможности (привилегии) по сравнению с аналогичными возможностями (правами) других лиц.

Обращение к правам-преимуществам участников строительства позволяет выделить следующие основные их группы и разновидности.

Во-первых, участники строительства, имея, также как и иные кредиторы, права требования к застройщику, могут, в отличие от них, по собственному усмотрению выбрать форму его выражения, которой может быть либо денежная форма (в случае расторжения договора с застройщиком), либо форма передачи жилого помещения. Предоставленное участникам строительства право выбора такого рода дает им преимущество перед другими кредиторами.

Однако следует учитывать, что преимущество здесь имеет достаточно конкретное имущественное содержание: от наличия у лица указанного преимущества зависит не только форма, но и сама потенциальная возможность удовлетворения требований участников строительства.

В параграфе первом работы, при характеристике фигуры «застройщика» мы уже касались вопроса различий в возможных требованиях участников строительства, которые и делают их участниками дела о несостоятельности (банкротстве) застройщика. То есть, различие имеющихся у участников строительства преимуществ изначально установлено законом в качестве вариантов их поведения; реализовать или нет такого рода преимущество и, вообще, считать ли его преимуществом в конкретной рыночной и банкротной ситуации – зависит от самого участника строительства и относиться к категории его рисков.

Во-вторых, в силу закона, расчеты по денежным требованиям граждан - участников строительства выделены в особую - третью очередь. Учитывая, что остальные требования (требования других конкурсных кредиторов) отнесены к следующей, четвертой очереди реестра требований кредиторов застройщика, требования в которой подлежат удовлетворению только после удовлетворения требований кредиторов третьей очереди, приоритетное положение участников строительства перед остальными кредиторами, отнесенными к четвертой очереди, очевидно.

Данная приоритетность (предоставление преимущества) как раз и вызвана социальными целями проведения процедуры банкротства должника-застройщика, желанием создать дополнительные гарантии для последующей реализации гражданами своих конституционных прав на жилье. Такого рода преимущество представляет собой исключение из принципа равенства участников гражданско-правовых отношений в пользу принципа справедливости и, по нашему мнению, имеет право на существование.

Вместе с тем, подчеркнем, что в порядке третьей очереди удовлетворяются только требования участников строительства – физических лиц, причем только их денежные требования, тогда как требования о передаче жилых помещений удовлетворяются в ином порядке, где преимущества участников строительства уже не столь очевидны.

В этой связи авторы обращают внимание на предоставление законом равного уровня защиты прав участников строительства - вне зависимости от вида договора, заключенного для привлечения денежных средств застройщиком, а также на возможность передачи им жилых помещений или объекта незавершенного строительства в счет погашения требований [9, с.15]. О проблемах реализации своих прав участниками строительства в этой части мы подробнее поговорим ниже.

В-третьих, порядок удовлетворения требований о передаче жилых помещений предусматривает возможность получения участниками строительства жилого помещения двумя способами в зависимости от степени завершенности строительства многоквартирного дома. Первый способ – это путем передачи объекта незавершенного строительства, строительство которого будет завершено уже непосредственно участниками строительства («обманутыми дольщиками»). Второй - уже непосредственно путем передачи жилых помещений. Участник строительства получает, таким образом, долю в объекте незавершенного строительства, которое он может достроить, вкладывая в это дополнительные денежные средства, тогда как в противном

случае мог бы остаться вообще без удовлетворения своих требований даже частичным образом.

Данная двухвариантность создает дополнительные гарантии для реализации гражданами своих жилищных прав и, в целом, может рассматриваться положительно, свидетельствует о гибкости логики законодателя в указанной части.

В-четвертых, важной организационной нормой является то, что участники строительства могут проводить свое собственное собрание кредиторов с отдельными полномочиями, на котором только они имеют право голоса. Указанное обстоятельство позволяет участникам строительства не только совместно и более квалифицированно защищать свои права в деле о банкротстве застройщика, но и меньше зависеть от интересов других участников дела о банкротстве.

Таким образом, мы наблюдаем появление в деле о банкротстве организованной единицы кредиторов, имеющей особые права и интересы, мнение которой, в зависимости от рассматриваемого вопроса, должны учитывать и арбитражный управляющий и арбитражный суд. Это элемент самоорганизации граждан в арбитражном процессе, который уже сам по себе, даже при отсутствии предоставляемых законом дополнительных правомочий, может рассматриваться как важный позитивный фактор, способствующий защите их материальных прав и реализации прав процессуальных.

В-пятых, лишь участникам строительства предоставлена возможность установления убытков, понесенных ввиду неисполнения застройщиком своих обязательств. Таким образом, участникам строительства предоставлено важное преимущество – правомочие, отсутствующее у других кредиторов.

Такого рода преимущество имеет для участников строительства двойное позитивное значение.

С одной стороны, они получают преимущество материальное, так как предполагается получение ими из конкурсной массы денежных средств в большем объеме, нежели бы они получили, находясь в статусе «обычного» конкурсного кредитора.

С другой стороны, здесь налицо и важнейшее организационно-процессуальное преимущество, поскольку правовое значение такой возможности очень велико и его трудно переоценить, так как при участии в собрании кредиторов голоса таких участников строительства будут определяться с учетом установленных убытков, то есть эти участники могут даже усилить свое влияние при голосовании на собрании кредиторов.

В-шестых, роль участников строительства при решении вопроса о заключении мирового соглашения также велика, так как в законодательстве о банкротстве застройщика установлено требование обязательного одобрения принятого решения о заключении мирового соглашения не менее чем 3/4 голосов участников строительства, чьи требования включены в реестр требований кредиторов.

Соответственно, в конечном итоге, главным образом от участников строительства зависит как сам факт принятия одного из возможных важнейших резолютивных решений в рамках дела о банкротстве, так и условия такого рода соглашения. Волею и желанием участников строительства в данном случае связаны интересы всех других участников дела, а также мнение суда, в производстве которого находится дело о несостоятельности (банкротстве) застройщика.

Установление суперквалифицированного большинства голосов (три четверти голосов) с одной стороны направлено на предоставление правовых гарантий и защиту интересов как можно большего числа участников строительства, а с другой стороны вполне корреспондирует нормам законодательства о банкротстве, а также законодательства об участии граждан в строительстве жилья в части элементов самоорганизации граждан.



Таким образом, как мы можем отметить, имеющиеся у участников строительства правовые возможности и преимущества в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) застройщика достаточно велики. Вместе с тем, в столько широком спектре возможностей участников строительства для защиты ими своих прав есть и отдельные законодательные пробелы, о чем мы поговорим ниже.

Здесь же, в качестве итога материала данной части работы, отметим следующее.

Законодатель не только фактически приравнял (за некоторыми исключениями) к конкурсным кредиторам и участников строительства, но и создал для последних определенные преимущества, что, по нашему мнению, значительно отличает процедуру банкротства застройщика от процедуры банкротства иных юридических лиц или индивидуальных предпринимателей.

Такого рода преимущества выражаются, прежде всего, в самой процедуре предъявления и рассмотрения требований участников строительства. В обоснование своих требований участники строительства могут приводить доказательства совершения ими формализованных юридически значимых действий, иных юридически значимых действий и даже фактических действий, направленных на установление гражданско-правовых отношений с застройщиком.

В последующем законодатель предоставляет участникам строительства и дополнительные преимущества, позволяющие им существенно влиять на действия арбитражного управляющего и саму процедуру в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) застройщика. Очень часто такие преимущества имеют как материально-правовое, так и организационно-процессуальное содержание. В своей совокупности они способствуют наиболее эффективной защите прав участников строительства в рамках дела о банкротстве застройщика и существенно увеличивают вероятность получения ими той или иной «компенсации» (денежных средств из

конкурсной массы) в приоритетном, сравнительно с иными конкурсными кредиторами, порядке.

Данные преимущества являются исключением из принципа равенства участников гражданско-правовых отношений в силу их острой социальной направленности, поскольку они опосредуют реализацию конституционного права граждан на жилище, что соответствует реализации принципа справедливости правового регулирования.

Характерной особенностью предоставляемых участникам строительства преимуществ является также градация этих преимуществ по признаку возможности осуществления своих прав единолично и в собственном интересе, либо коллективно, в интересе всех участников строительства, что способствует самоорганизации граждан и само по себе выступает важной гарантией наиболее полного удовлетворения их основанных на законе материальных и процессуальных потребностей в деле о банкротстве.

В отдельных случаях (например, в ситуации утверждения мирового соглашения) мнение особо квалифицированного большинства участников строительства является определяющим дальнейшую судьбу должника – застройщика фактором и, одновременно, фактором, существенно влияющим на реализацию своих прав иными конкурсными кредиторами, а также другими заинтересованными лицами – участниками дела о несостоятельности (банкротстве) должника-застройщика.

## **Глава 3 Совершенствование законодательства в сфере банкротства застройщиков на современном этапе**

### **3.1 Проблемы применения норм о банкротстве застройщика**

Законодательство о банкротстве застройщиков пока еще далеко от совершенства, хотя, по результатам исследования, необходимо отметить и положительную динамику в указанной сфере.

В рамках данного законодательства можно обнаружить проблематику различного вида и уровня. Отдельные проблемы (или спорные вопросы толкования и применения норм права) можно выделить с позиций доктрины; часть проблем предлагает правоприменительная практика.

Также очевидно, что часть проблем применения норм о банкротстве застройщиков является субъективной и вряд ли требует научного анализа. Большинство указанных недостатков вызваны не всегда высоким профессиональным уровнем арбитражных управляющих по делам о банкротстве застройщиков, неверной организацией ими работы по выполнению задач, поставленных законом и судом в рамках процедур внешнего управления и конкурсного производства, низкой эффективностью деятельности представителей уполномоченных органов – должностных лиц государственного аппарата Российской Федерации в целом, на что неоднократно обращало внимание и руководство страны [80].

Ряд проблем, например, имеет явно организационный характер и их решение давно уже предложено авторами в рамках действующего законодательства, другие решаются комплексно, с применением норм различных отраслей права, о чем мы чуть подробнее поговорим ниже [9, с.19-21].

Многие из проблем очевидны и основаны на значительных пробелах в нормах законодательства о банкротстве застройщиков. Свои предложения в указанной части мы уже делали в ходе работы.

Здесь же остановимся на «узловых» проблемах банкротства застройщиков, которые имеют как материально-правовой, так и, временами, процессуальный характер.

Прежде всего, речь идет о последовательности позиции законодателя, избравшего в качестве приоритета защиту прав участников строительства – граждан. Выше мы отмечали, что уже само по себе участие в деле участников строительства, имеющих к застройщику соответствующие требования, вызвано необходимостью защиты их прав.

Между тем, авторы справедливо отмечают, что участники строительства, имеющие к застройщику требование о передаче жилых помещений, а также требования о передаче машино-мест и нежилых помещений, площадь которых не превышает 7 кв. м, несмотря на очевидную заинтересованность, не указаны в Федеральном законе «О несостоятельности (банкротстве)» в качестве инициаторов данной процедуры по правилам § 7 главы IX.

Таким образом, мы находимся в ситуации, когда правом заявлять требование о признании банкротами застройщиков наделены только уполномоченный орган и конкурсный кредитор (кредитор по денежным обязательствам), что необоснованно сужает правомочность всего круга заинтересованных лиц. Это явно противоречит и заявленным выше законодательным приоритетам, ориентированным на защиту жилищных прав граждан.

Между тем, указанные в законе в качестве возможных инициаторов процедуры банкротства застройщика лица, экономически не сильно заинтересованы в банкротстве должника как застройщика, поскольку в данном процессе их требования из третьей очереди погашения долгов при обычном банкротстве будут автоматически перемещены в четвертую очередь. Если принять во внимание также и, как правило, неравные роли участников строительства и конкурсного кредитора, то очевидной становится необходимость наделения участников строительства, обязательства перед

которыми застройщиком не исполнены, право заявлять требования о признании застройщиков банкротами. Указанное представляется не только справедливым, но и логичным продолжением правовых возможностей, имеющихся у участников строительства.

Авторы, которые также придерживаются озвученной позиции, предлагают в этом случае для установления объема их требований в реестре требований кредиторов из стоимости объекта, указанного в инвестиционном договоре, так как только лишь указанный критерий в наибольшей степени отвечает признаку определенности, в связи с чем он и мог бы использоваться при вынесении определения о включении данных требований в реестр [9, с.15].

Принципиальных возражений против такого рода подхода у нас не имеется. Вместе с тем, необходимо также учитывать изменения, вносимые рынком, например, изменения рыночной стоимости жилья, которые могут влиять на установление объема требований участников строительства в реестре требований кредиторов. Скорее всего, следует исходить из логики, что минимальным размером такого рода требований будет сумма, указанная в инвестиционном договоре (договоре долевого участия в строительстве жилья), тогда как «справедливая» цена для жилья такого рода неизбежно будет складываться из цены рынка. Только такой подход позволит нам в полной мере учитывать инвестиционную составляющую в предположениях граждан о стоимости приобретаемого ими жилья (стоимости жилья, которое они планировали приобрести за эту цену исходя из предыдущей рыночной ситуации).

Также обратим внимание на несовершенство процесса и результатов оценочной деятельности в указанной связи, их неполное соответствие ориентирам рынка. В частности, вряд ли будет справедливым и правильным исходить исключительно из рыночной стоимости одного квадратного метра жилья, поскольку изначально, например, однокомнатные и двухкомнатные (трехкомнатные и многокомнатные) квартиры обладают разными свойствами

ликвидности с учетом того очевидного фактора, что любая квартира, пусть даже с минимальным количеством комнат, это – более ликвидное (и, соответственно, более дорогостоящее с точки зрения стоимости квадратного метра) жилье. В этом смысле необходима также градация жилья с отмеченной точки зрения с позиций определения стоимости его квадратного метра, и, как следствие, стоимости самого объекта недвижимости (квартиры).

Следует попутно отметить, что ранее ВАС РФ признавал статус конкурсных кредиторов у участников строительства с неденежными требованиями [68], однако пока еще остается в силе позиция Конституционного Суда РФ, признающего верным не наделение таких лиц правом на обращение суд с заявлением о банкротстве застройщика [70].

В качестве другой проблемы следует отметить вопросы использования счетов эскроу в механизме защиты денежных средств участников строительства, что актуально и в рамках процедуры банкротства застройщика. Данный вопрос очевидно не прост, поскольку регулируется законодателем не полностью однозначным образом.

С одной стороны, применение схемы счетов эскроу - это очевидное достижение законодателя, соответствующее цивилизованному рынку постройки жилья для конечного потребителя, позволяющее упорядочить деятельность застройщика, который будет находиться в этом случае под строгим государственным контролем и гарантировать исполнение требований граждан в случае его банкротства. С этой точки зрения можно только лишь положительно оценить изменения, установленные Федеральным законом от 25 декабря 2018 г. № 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», касающиеся участия кредитных организаций в схеме долевого строительства и использования счетов эскроу как механизма защиты денежных средств участников строительства. Здесь налицо явное стремление законодателя к

снижению рисков для граждан, решивших принять участие в схеме строительства жилья на основах финансового участия в этом процессе (долевого участия).

С другой стороны, такого рода нововведение снижает финансовые возможности застройщика и повышает стоимость строительства жилья [13], а, соответственно, и конечную стоимость недвижимости [20], в условиях, когда, по оценкам экспертов, стоимость квадратного метра жилья остается основным фактором принятия решения о покупке недвижимости у российского потребителя [39], тем более, что во многих случаях это связано и с необходимостью для потребителя оплачивать в рамках ипотечного кредита проценты по несколько большей сумме. Налицо сегодня и уменьшение числа застройщиков, способных соответствовать требованиям банков и нового законодательства, что снижает уровень конкуренции в отрасли и вновь ведет к росту цен [55]. Характерно, что потенциальные риски банкротства для участников строительства – граждан – не только не снижаются, но, более того, потенциально способны к росту, а только за 2018 год лицензии были отозваны (с последующим запуском процедуры банкротства) у 60 кредитных организаций, в 2019 году - у 24 кредитных организаций, (на протяжении большей части 2020 года эти процессы в связи с пандемией коронавируса были приостановлены) [53], [93]. Анализ сведений регулятора (ЦБ РФ) и единого банковского портала позволяет утверждать, что большинство этих кредитных организаций было связано и с обслуживанием строительной отрасли [107]. Такого рода сведения являются объективными и их сложно игнорировать в условиях сложившейся макроэкономической ситуации.

В указанной части важным представляется и вопрос отчислений от цены сделки в фонд долевого строительства, которые обязан осуществлять заказчик, поскольку это непосредственно влияет на два фактора одновременно: окончательную цену объекта недвижимости виду роста его себестоимости и удовлетворение требований кредитора – участника

строительства в рамках возникновения чрезвычайного случая [124]. Отчисление заказчиком указанных средств в сторонние для него бюджетные фонды явно является для него повышенной экономической обязанностью, отражающейся, однако, не только в цене конкретного конечного продукта – роста себестоимости жилья, но и в других сопутствующих факторах.

К сожалению, экономическое поведение, как и любая иная социальная активность, полностью непредсказуемо по своим последствиям, а результаты инвестиционной деятельности не могут быть однозначно определены заранее [56]: с этим следует смириться как с фактором неопределенности, присущим любому рынку.

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 [35, с.249].

В экономической науке не имеется не только единого понимания неопределенности, но и единства подхода к ее определению, в том числе, в инвестиционной сфере.

Во-первых, сама по себе неопределенность – комплексная научная категория. Изначально «неопределенность» относится к философскому категориальному аппарату, что подтверждается, например, и этимологически. Однако сегодня в общественных науках неопределенность уже приобрела некие характерные для любого социального феномена черты.

В отношении категории «неопределенность» существуют самые различные точки зрения, в том числе, и в инвестиционной сфере. Тем не менее, есть два обстоятельства, две характеристики неопределенности, которые признают действительными все без исключения авторы: неопределенность увязывается с непредсказуемостью будущего и вследствие этого признака неопределенность обладает негативной характеристикой.



Если с первым мы согласны безоговорочно, то в отношении второго следует поспорить. Всегда ли неопределенность негативна? Ведь неопределенность сама по себе означает и потенцию новых возможностей! Более того, если вести речь о конкурентной инвестиционной среде, неопределенность инвестиционного проекта, с которой сталкивается другой экономический субъект, может помочь тому, кто эту неопределенность преодолел (минимизировал) или хотя бы просто учел конкретный вид риска и диверсифицировал, либо застраховал его.

Кроме того, правильнее все-таки полагать, что неопределенность связана как с самой сущностью инвестиционного проекта и его элементов, так и со средой, в которой действуют экономические субъекты, причем эта связь может иметь как субъективный, так и объективный характер. Кроме того, возможно выделять методологическую неопределенность - разновидность экономической неопределенности, определяемой сложностью оценки инвестиционного проекта.

Во-вторых, неопределенность в сфере реализации инвестиционного проекта – это разновидность социальной неопределенности, тесно связанная с неопределенностью общеэкономической (рыночной), например, в части оценки как способа познания реального положения дел. Мы полагаем, что с учетом сложности оценки правовых феноменов, особенно их качественных характеристик (например, эффективности) такого рода подход вполне допустим и в оценке неопределенности и риска инвестиционного проекта.

В-третьих, важнейшей задачей при исследовании неопределенности в сфере реализации инвестиционного проекта мы полагаем не просто констатацию наличия неопределенности, выявление ее свойств и основных сущностных характеристик, классификацию (типологизацию) такой неопределенности, но и сведение конкретных видов неопределенности в сфере реализации инвестиционных проектов к конкретным инвестиционным (и не только) рискам для того, чтобы управлять ими, в том числе, минимизировать. Поэтому при исследовании управления рисками

инвестиционного проекта безусловный интерес представляют достижения наук об управлении, экономических дисциплин в части выделения неопределенности модели (связанной со свободой исследователя при выборе методов, моделей и алгоритмов расчета), неопределенности входных данных (обусловленной возможностью использовать релевантные данные, поступающие из различных независимых источников) и т.п.

В то же время, не будем забывать, что важнее всего здесь свести эти виды неопределенности к конкретным рискам инвестиционного проекта, что, к сожалению, неизбежно приводит к некоторому упрощенчеству, но иначе практически значимых результатов в области управления рисками инвестиционных проектов достичь будет сложно, тем паче, что разные конкретные типы (виды) неопределенности в социально-экономической сфере имеют различные, не совпадающие вес и значение.

В-четвертых, достижения наук об управлении в области нашего исследования позволяет обогатить теорию управления рисками инвестиционного проекта полезными формальными моментами, которые мы называем таковыми лишь условно, за неимением более достойного термина. Например, мы согласны с рекомендацией обеспечивать раскрытие информации о неопределенности только в случае, когда она существенна и значительно влияет на возможные прибыли и риск потерь, связанный с результатом оценки инвестиционного проекта. Действительно, такой вариант поведения во многих случаях (но не всегда!) будет допустимым и эффективным и при оценке риска инвестиционного проекта.

Мы полагаем правильным представлять, что неопределенность измерения - это не доверительный интервал в традиционном понимании (при заданной доверительной вероятности); здесь вероятность характеризует меру доверия, а не частоту события.

Вообще возможно исходить из следующего, доступного для обыденного понимания определения неопределенности, согласно которому неопределенность — это неизбежная, объективно существующая

невозможность достоверно предсказать в настоящем события будущего ввиду их многовариативности. Возможность в данном случае неблагоприятных исходов оценивается рисками инвестиционного проекта как следствием неопределенности в инвестиционной сфере.

Неопределенность в инвестиционной сфере в области строительства жилья – сложное многофакторное явление. Прежде всего, это явный объективный недостаток информации о будущем и, более того, недостаток, не способный к полному устранению.

Среди других спорных вопросов отметим то обстоятельство, что сегодня законодательство о банкротстве исключает возможность признания права собственности на долю в праве собственности на объект незавершенного строительства или на жилые помещения в многоквартирном доме, если строительство этого дома не окончено, поскольку данные требования также подлежат рассмотрению в рамках дела о банкротстве застройщика, что, однако, по нашему мнению, вовсе не является ограничивающим фактором и может быть успешно преодолено в силу прямого указания закона в будущем. В науке существуют споры относительно правовой целесообразности и возможности замены договора долевого участия в строительстве ограниченным вещным правом приобретения еще не построенного объекта недвижимости через «право приобрести земельный участок» (право на земельный участок), на котором этот объект будет возводиться (право приобретения чужой недвижимой вещи), что уже само по себе свидетельствует о наличии потенциальной правовой неопределенности в отмеченной сфере общественных отношений [12], [61], [49].

В частности, такое предложение сделано авторами Концепции развития законодательства о вещном праве [45] (среди которых такие видные ученые как Р.С. Бевзенко, В.В. Витрянский, И.А. Дроздов, А.А. Завьялов, И.А. Иконицкая, О.М. Козырь, А.А. Маковская, Д.В. Новак, В.И. Сенчищев, К.И. Скловский, Е.А. Суханов, Н.А. Сыродоев, В.В. Чубаров); оно было

поддержано и отдельными исследователями вещных прав, не входившими в авторский коллектив [18, с.110-117].

Между тем, отдельные исследователи указывают, 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 [9, с.19], причем авторами приводятся как правовые, так и узко-экономические аргументы для решения вопроса в исследуемой сфере.

По нашему мнению, дело здесь в том, что изначально такого рода вещное право направлено на защиту будущих жилищных прав участников строительства лишь в случаях отдельных охранительных гражданско-правовых отношений и не подходит ко всем ситуациям банкротства застройщиков. Предложенный авторами Концепции договор как основание для возникновения ограниченного вещного права экономических аспектов банкротства любого заемщика эти соображения не учитывает, иными словами, он не универсален. Само по себе такое вещное право, как способ обеспечения договора, сходно с ипотекой в силу закона, уже изначально возникающих у участника строительства вследствие заключения договора долевого участия.

Мы полагаем, что наличие такого ограниченного вещного права взамен прав участника строительства по договору долевого участия в строительстве действительно не увеличивает объем правовых гарантий для дольщика, а, потенциально, даже снижает его, однако в совокупности с положениями договора о долевом участии в строительстве эта идея имеет право на жизнь. Указанное предложение авторов Концепции развития законодательства о вещном праве все-таки может оказаться полезным с точки зрения защиты прав участников строительства и может быть принято во внимание законодателем и с учетом правового регулирования вопросов банкротства застройщиков.

Значительной проблемой (а, точнее, целым комплексом проблем) следует признать неправомерные действия застройщика и связанных с ним лиц в преддверии процедуры банкротства и на начальном его этапе. В цели работы не входит освещение уголовно-правовых, криминологических и криминалистических характеристик неправомерных действий при банкротстве, фиктивного или преднамеренного банкротства в их уголовно-правовой интерпретации, поскольку нас более интересуют гражданско-правовые особенности банкротства застройщика, однако необходимость в рассмотрении отдельных аспектов такого рода неправомерного поведения мы полагаем, в целях настоящей работы, необходимым.

Прежде всего, наше исследование показывает, что на практике основным (и наиболее распространенным) видом неправомерных действий при банкротстве следует признать создание застройщиком (иными лицами) в преддверии процедуры банкротства или на ее первоначальном этапе искусственных требований к застройщику со стороны фиктивных «участников строительства», на самом деле не имевших места в действительности, в расчете на завладение частью конкурсной массы.

Такого рода действия, а также прямо или косвенно связанные с ними сделки становятся объектом оспаривания арбитражным управляющим и участниками дела, хотя имеют место и случаи, когда в будущем арбитражный управляющий «закрывает глаза» на такого рода сделки, совершенные до его назначения на предприятие должника, или даже выступает активным участником в их легитимации. К задачам работы не относится подробный анализ дел такого рода, однако на наиболее существенных моментах все-таки кратко стоит остановиться.

Например, достаточно часто оспариваемые в деле о банкротстве сделки застройщика заключаются с заинтересованными лицами, нередко в совокупности с неравноценностью встречного предоставления либо полным его отсутствием, когда в расчет идут векселя юридических лиц, доли в уставном капитале хозяйственных обществ, не имеющих какого-либо

значимого имущества и прочее [81]. В этой связи мы видим, как «обычный» для гражданского права инструментарий может быть использован не только в рамках злоупотребления правом, но и в прямых целях совершения противоправных действий.

Следует отметить, однако, что далеко не всегда использование в расчетах векселя свидетельствует о некоей неправомерной схеме, однако отдельные моменты, например, последующее не предъявление векселя к оплате и т.п. должны настораживать и могут служить доказательством ничтожности сделки, хотя и не сами по себе, но в составе совокупности иных косвенных доказательств.

Также мы установили, что на практике имеют место ситуации, когда присутствует явная аффилированность участников, например, в виде совпадения участников (учредителей) организации – застройщика и его контрагентов, у которых возникают права требования к застройщику [82]. Очевидных дел такого рода сегодня почти не встречается, однако сделки между контрагентами с «отдаленными» связями в практике все же есть, поскольку в экономическом «быту» это – наиболее простая и понятная его участникам форма противоправного вывода активов с будущего банкротного предприятия, либо создания искусственной задолженности застройщика перед иными хозяйствующими субъектами в тех же противоправных целях.

Установление одних только родственных или, тем более, дружеских связей между представителями (учредителями, участниками, руководителями) застройщика и его контрагентами не свидетельствует о порочности сделки между ними сами по себе; должен быть установлен целый набор факторов, например, то же самое последующее поведение сторон по сделке, фактическое использование (неиспользование) переданного объекта, его скорейшую перепродажу по цепочке покупателей – юридических лиц, не имеющих какого-либо имущества, с целью прихода имущества (имущественного права) в итоге к добросовестному покупателю [87]-[88].

Все отмеченное делает доказывание недействительности сделок такого рода ввиду их мнимости достаточно сложным процессом.

Мы установили, что суды обращают также внимание на цели таких сделок с точки зрения застройщика, когда застройщик совершает сделку для него не характерную, не обусловленную ни целями строительства, ни иными целями его предпринимательской деятельности [89]. В то же время, принципиальный подход такого рода также не следует преувеличивать: в современной сложной макроэкономической ситуации предприятие нередко хватается за любые возможности с целью получения прибыли и несвойственные для него в «обычных условиях» сделки вполне могут рассматривать как беспорочные, если они совершены в условиях макроэкономического кризиса, который, кстати, в последние годы наблюдается в строительной отрасли [81].

Особую сложность в этой связи способны вызвать сделки, когда речь идет о взаимозачете работ (услуг), якобы выполненных для застройщика (оказанных ему), с правом требования предоставления в собственность объекта недвижимости после завершения строительства. Такого рода сделки вполне могут иметь совершенно легальный характер, но могут быть и фиктивными, направленными на создание искусственной задолженности застройщика перед третьими лицами.

Следует отметить, что часто встречается и несоразмерность встречного исполнения по обязательству, когда взамен будущего права на приобретаемое жилое помещение застройщику был предложен явно неравноценный обмен [86].

В данном случае существенную помощь в доказывании по делу должна оказать квалифицированная оценка объектов взаимообмена. В то же время, оценка должна быть справедливой и учитывать то обстоятельство, что в качестве взаимного удовлетворения застройщиком на момент заключения сделки предоставляется не жилое помещение (нежилое помещение, машино-место), а лишь право требования их в будущем, то есть цена такого права (и,

соответственно, равнозначность встречного удовлетворения) может быть существенно ниже рыночной цены самого объекта недвижимости ввиду, как минимум, рисков неисполнения застройщиком своих обязательств, рыночных рисков падения стоимости недвижимости, инфляционных процессов, валютных курсов и проч. К сожалению, в указанной части оценочная деятельность пока еще далека от совершенства.

Интересным представляется то обстоятельство, что законодательство о банкротстве, предусматривая основания недействительности для широкого круга возмездных сделок, формально ничего не говорит о мене права требования помещения в строящемся объекте, например, на вексель с отдаленным сроком погашения. Инструментом создания такого рода фиктивной задолженности застройщика может быть и договор новации.

Формально эти сделки не поименованы в качестве сделок, явно свидетельствующих о неправомерных действиях при банкротстве должника, однако нередко на практике они выступают в качестве инструментов неправомерного вывода активов должника, создания у него фиктивной задолженности перед третьими (не всегда аффилированными, что еще более усложняет процесс доказывания) лицами и проч.

Такого рода «лазейки», по нашему мнению, должны быть «прикрыты», что требует своего отражения в главе III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». В частности, мы предлагаем установить в законе презумпцию порочности такого рода сделок; их правомерность и заключение с учетом интересов застройщика – будущего банкрота – должны доказывать выгодоприобретатели по таким сделкам.

Все эти факторы сами по себе не свидетельствуют о порочности сделки и злонамеренности воли ее участников, однако в совокупности вполне могут рассматриваться в качестве таковых. Нельзя, однако, забывать и то, что доказывание такого рода всегда будет основываться исключительно на косвенных доказательствах, что предполагает их непротиворечивость в характеристике сложившейся правовой и экономической ситуации.



В случае нарушения законодательства вполне возможна и субсидиарная ответственность руководителей должника-застройщика, которая реализуется в рамках корпоративного контроля, о чем мы уже упоминали выше при классификации видов банкротств застройщика как о способе дополнительной защиты прав участников строительства [27, с.80-87], [47, с.145], [106, с.146], [25, с.48], [17, с.63].

Например, достаточно распространены случаи совершения руководством должника-застройщика непосредственно в предбанкротный период явно невыгодных для должника сделок, направленных на уменьшение его активов [88]. «Классическим» случаем основания для субсидиарной ответственности руководителя застройщика является также нецелевое расходование им средств, привлеченных на долевое строительство от его участников [89]. Нередким основанием является сокрытие руководством застройщика документов о хозяйственной деятельности должника [90], [91]. Указанные случаи, как мы полагаем, подлежат оценке и обобщению в целях отражения в соответствующем Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации, что могло бы сегодня стать полноценным ориентиром для арбитражных судов при рассмотрении ими дел указанной категории.

Здесь судам следует более взвешенно подходить к самой категории и содержательным характеристикам предпринимательского риска в области строительства жилья как разновидности риска инвестиционных проектов.

Риски инвестиционных проектов исследуют не только экономисты. Инвестиционный риск, как правило, понимается очень специально в зависимости от отрасли человеческих знаний, в которых он используется как категория. В частности, например, в психологии инвестирования термин «риск инвестиционного проекта» связан с тремя направлениями исследований. Во-первых, это риск как мера ожидаемой неудачи в деятельности. Вес риска определяется, как произведение вероятности неуспеха на степень неблагоприятных последствий. Во-вторых, риск

инвестиционного проекта рассматривается как действие, грозящее инвестору определёнными потерями (проигрышем, ущербом). Различают мотивированный риск инвестиционного проекта, предполагающий получение ситуативных преимуществ в инвестиционной деятельности, немотивированный риск инвестиционного проекта, не имеющий рационального основания; оправданный и неоправданный риск инвестиционного проекта. В-третьих, риск инвестиционного проекта понимается как ситуация выбора. Выбор должен быть осуществлён между менее привлекательной, но более надёжной инвестиционной стратегией, и более привлекательной, но менее надёжной («Синица в руках или журавль в небе»).

Обычно о противояправном «преодолении» допустимого предела риска свидетельствует не один фактор, а совокупность сложившихся по делу обстоятельств.

Например, совершение по указанию или с согласия контролирующего лица сделок, указанных в ст.ст. 61.2 и 61.3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», в совокупности с фактом несостоятельности, логично считать презумпцией умышленных действий контролирующего лица (прямого или косвенного умысла), совершаемых во вред кредиторам. Здесь уже риск как допустимое в предпринимательской деятельности явление учитываться не может.

В иных случаях целесообразно императивно устанавливать для потенциального должника-застройщика еще более повышенные нормативные требования к его деятельности (нормативы достаточности капитала, риска на одного заемщика и т.п.) и правила выполнения данных нормативов. Руководство контролирующим лицом делами должника с нарушением указанных нормативных требований с учетом степени общественной опасности должно считаться выходом за пределы предоставленных ему полномочий и служить основанием для привлечения его при несостоятельности должника к гражданской ответственности перед

кредиторами не только за умысел, но и за неосторожную вину. Однако надо признать то обстоятельство, что такого рода нормативные требования будут связывать предпринимательскую инициативу руководства застройщика и, в конечном итоге, неблагоприятно скажутся на себестоимости строительства, что уже само по себе не будет способствовать реализации гражданами своих прав на жилье и удовлетворение ими собственных конкретных жилищных потребностей. Соответственно, возникнет вопрос об их правомерности и разумности.

Одной из проблем современного законодательства о банкротстве является отсутствие определенности в правовом положении приобретателя объекта незавершенного строительства и обязательств застройщика-банкрота. Такого рода правовая неопределенность уже сама по себе тормозит процесс защиты прав участников строительства и препятствует свободному гражданскому обороту.

В этой связи мы полагаем, что 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 [10].

Вопрос, разумеется, возникает в оценке соответствия претендента на завершение строительства указанным требованиям, относящийся к компетенции арбитражного суда. С одной стороны, критерии такого рода оценки не должны быть завышенными, поскольку любое их неоправданное завышение негативно скажется на снижении уровня конкуренции в части доступа к строительству, и, в конечном итоге, на стоимости завершения

объекта и себестоимости получаемого участниками строительства жилья. С другой стороны, недопустимо и привлечение к строительству столь «проблемного» объекта строительной организации, которая изначально не располагает всеми необходимыми ресурсами и возможностями для завершения строительства жилого объекта. По нашему мнению, относительно свободный доступ субъектов строительной отрасли к такому роду контрактов должен уравниваться системой дополнительных гарантий результативности их деятельности, например, в форме банковской гарантии как способа обеспечения исполнения обязательства, государственной или муниципальной гарантии и т.п.

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 [15]. Такой договор, как отмечают авторы, может быть назван «договором о порядке передачи приобретателю имущества и обязательств застройщика» [8]. 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 [100].

Подводя некоторые итоги, отметим, что не все возникающие на практике проблемы реализации законодательства о банкротстве застройщиков объективны и имеют именно юридический, а не организационный, субъективный, экономический либо иной характер. Ограниченные рамками и назначением настоящей работы мы сосредоточились на выше перечисленных основных проблемных аспектах.

### **3.2 Предложения по совершенствованию законодательства о банкротстве застройщика**

В предыдущем параграфе были описаны проблемы, возникающие при банкротстве застройщика.

Мы предлагаем следующие пути решения выявленных пробелов в законодательстве и правоприменительной практике в сфере банкротства должника-застройщика.

Полагаем, что участники строительства должны иметь в отношении вопроса о возбуждении дела о банкротстве застройщика тот же объем прав, что и иные конкурсные кредиторы. То обстоятельство, что требования участников строительства могут быть определенным образом «овеществлены» в конкретной части жилого объекта, не могут служить полноценной аргументацией, заслуживающей внимания, поскольку цели процедуры банкротства застройщика в значительной мере и сформулированы как требования, требующие особой социальной поддержки со стороны государства.

В этой связи возможно даже компромиссное решение: подающий заявление о несостоятельности (банкротстве) застройщика участник строительства в силу одного этого обстоятельства должен быть ограничен в реализации своих прав в деле о банкротстве в части претензии на конкретный объект (часть объекта) жилой недвижимости, а его требование

может быть включено в реестр исключительно как денежное. Такой подход представляется нам верным и справедливым.

В настоящее время отсутствует научная полемика в указанной части и высказанное нами предложение является новым, в связи с чем мы не представляем в данной работе возможных изменений действующего законодательства о банкротстве в указанной области, однако не исключаем такого рода предложений от иных авторов в будущем.

Кроме того, наблюдается необходимость законодательной проработки процедуры возврата денежных средств участникам строительства в случае банкротства кредитной организации. Пунктом 3 статьи 189.92. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» эти требования частично отнесены к требованиям, подлежащим удовлетворению в ходе конкурсного производства в первую очередь, однако, по нашему мнению, необходимо разработать и действенный механизм использования этих средств до конкурсного производства, например, возможно включить их в число внеочередных требований, а также законодательно обязать кредитные организации обеспечить резервирование под указанные средства в ЦБ РФ, страховать возвратность этих средств и т.п., хотя, автор отдает себе отчет в том, что часть таких мер сама по себе способна привести к дальнейшему росту стоимости жилья для конечного потребителя. Здесь мы наблюдаем обычный закон рынка: уменьшение рисков в какой-либо сфере при приобретении конкретного продукта одновременно неизбежно приводит к росту его стоимости, то есть «ликвидность предполагает повышение стоимости». Это делает предложенное изменение возможным и актуальным, скорее, в долгосрочной перспективе и, как минимум, после преодоления основных негативных макроэкономических проявлений в связи с пандемией коронавируса.

Для разрешения проблемы, связанной с инвестиционными рисками, мы указываем на необходимость разработки показателей управления

инвестиционными рисками строительного проекта для дифференциации обязательных страховых платежей [14], [46].

Мы согласны с высказанным в юридической науке мнением о том, что сегодня следует нормативным путем на уровне прогнозных методик Минэкономразвития России 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 [9, с.17], тем более, что такие показатели уже частично аккумулируются ведомством и используются им для тех или иных оценок, что, например, находит отражение в Едином ресурсе застройщиков и Единой информационной системе жилищного строительства в Российской Федерации. По нашему мнению, использование соответствующих коэффициентов позволит уменьшить для застройщиков, которые на протяжении долгого времени добросовестно осуществляют свою деятельность, размеры указанных выплат и позволит в ряде случаев избежать банкротства.

Для увеличения объема правовых гарантий участников строительства, связанных с возможностью признания права собственности на долю в праве собственности на объект незавершенного строительства или на жилые помещения в многоквартирном доме, если строительство этого дома не окончено, нами предложены следующие пути решения: во-первых, трансформация указанного договора (с позиций соотношения объема прав и обязанностей сторон) в договор долевого участия при наступлении определенных условий (равно как и наоборот), во-вторых, вполне допустима форма смешанного договора, содержащего в себе и элементы договора доверительного управления, в-третьих, конструкция ограниченного вещного права может быть обеспечена как способ обеспечения исполнения застройщиком своих обязательств перед участником строительства.

Разумеется, предложенные нами договорные конструкции требуют дальнейшей своей проработки и дополнительного исследования, однако указанный вектор научного познания мы можем признать, в целом, конструктивным. В то же время, исследования такого рода (и сделанные по их результатам предложения) не могут быть только лишь правовыми: здесь следует учитывать особенности рынка первичного жилья в Российской Федерации, специфику строительной отрасли, структуру потребительского спроса на жилье и прочие значимые факторы.

В целях выявления и пресечения неправомерных действий застройщика и связанных с ним лиц в преддверии процедуры банкротства и на начальном его этапе нами предложено обращать внимание на такие обстоятельства как регистрацию договора долевого участия и причины его не регистрации, полноту оплаты участником строительства по договору, равноценность встреченного удовлетворения; экономико-правовые обстоятельства, в условиях которых была заключена соответствующая сделка, последовавшие после сделки действия сторон.

Все эти факторы сами по себе не свидетельствуют о порочности сделки и злонамеренности воли ее участников, однако в совокупности вполне могут рассматриваться в качестве таковых. Нельзя, однако, забывать и то, что доказывание такого рода всегда будет основываться исключительно на косвенных доказательствах, что предполагает их непротиворечивость в характеристике сложившейся правовой и экономической ситуации.

В случае нарушения законодательства вполне возможна и субсидиарная ответственность руководителей должника-застройщика, которая реализуется в рамках корпоративного контроля, о чем мы уже упоминали выше при классификации видов банкротств застройщика как о способе дополнительной защиты прав участников строительства [27, с.80-87], [47, с.145], [106, с.146], [25, с.48], [17, с.63].

Например, достаточно распространены случаи совершения руководством должника-застройщика непосредственно в предбанкротный



период явно невыгодных для должника сделок, направленных на уменьшение его активов [88]. «Классическим» случаем основания для субсидиарной ответственности руководителя застройщика является также нецелевое расходование им средств, привлеченных на долевое строительство от его участников [89]. Нередким основанием является сокрытие руководством застройщика документов о хозяйственной деятельности должника [90], [91]. Указанные случаи, как мы полагаем, подлежат оценке и обобщению в целях отражения в соответствующем Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации, что могло бы сегодня стать полноценным ориентиром для арбитражных судов при рассмотрении ими дел указанной категории.

По нашему мнению, также целесообразно обращать внимание на правила отграничения допустимого риска от объективной стороны мошенничества и схожих с ним противоправных деяний. Для этого нужно выработать некоторые алгоритмы рассмотрения дела, в рамках которых суды, оценивая установленные факты, смогут выявлять умысел виновных лиц.

Ограниченные рамками и назначением настоящей работы мы сосредоточились на следующих основных проблемных аспектах.

Во-первых, в современных условиях существенно снижает защищенность участников долевого строительства с вещными, не денежными требованиями отсутствие у них некоторых правомочий, характерных для правомочий конкурсных кредиторов, например, права обращения суд с заявлением о банкротстве застройщика, которым мы полагаем возможным наделить данных участников дела о банкротстве. Мы полагаем возможным наделить участников строительства отсутствующими правомочиями, однако с определенными оговорками.

Во-вторых, необходимо разработать действенный механизм использования средств на счетах эскроу до конкурсного производства в отношении застройщика, но при банкротстве само кредитной организации

возможно включить их в число внеочередных требований, а также законодательно обязать кредитные организации обеспечить резервирование под указанные средства в ЦБ РФ, страховать возвратность этих средств и т.п., хотя, автор отдает себе отчет в том, что часть таких мер сама по себе способна привести к дальнейшему росту стоимости жилья для конечного потребителя.

В-третьих, полагаем возможным с помощью теории управления рисками индивидуализировать размеры отчислений от цены сделки в фонд долевого строительства, которые обязан осуществлять заказчик. Такого рода предложение, имеющее более экономический, чем правовой характер, тем не менее, должно найти отражение в нормативных правовых актах.

В-четвертых, нами даны характеристики наиболее типичным делам такого рода, предложены изменения в законодательство, однако уже сегодня можно предложить судам и участникам дела обращать внимание на такие обстоятельства как: регистрацию договора долевого участия и причины его не регистрации; полноту оплаты участником строительства по договору; равноценность встреченного удовлетворения; экономико-правовые обстоятельства, в условиях которых была заключена соответствующая сделка, а также последовавшие после сделки действия сторон.

В-пятых, в случае нарушения законодательства вполне возможна и субсидиарная ответственность руководителей должника-застройщика, которая реализуется в рамках корпоративного контроля. По нашему мнению, целесообразно обращать внимание и на правила отграничения допустимого риска от объективной стороны мошенничества и схожих с ним противоправных деяний, для чего выработать некоторые алгоритмы рассмотрения дела, в рамках которых суды, оценивая установленные факты, смогут выявлять умысел виновных лиц.

Предложенные нами пути решения имеющихся проблем в сфере банкротства должника-застройщика направлены на совершенствование законодательства в сфере банкротства.

## Заключение

Примененные в совокупности общие - и частно-научные методы и приемы исследования позволили нам прийти к следующим основным выводам и положениям.

Выделение механизма банкротства застройщика в отдельный массив норм законодательства о несостоятельности (банкротстве) правомерно с точки зрения юридической техники и обусловлено социальной значимостью как данного экономического субъекта, так и его деятельности, потенциально ведущей к удовлетворению жилищной потребности россиян. Такой подход соответствует и основным зарубежным аналогам.

Содержащееся в законодательстве о банкротстве понятие «застройщика» следует признать устоявшимся. Оно коррелирует с другими нормами законодательства о банкротстве, жилищного законодательства и законодательства об участии, в том числе, долевом в строительстве жилья.

В то же время, данная дефиниция явно нуждается в корректировке, в связи с чем нами предложено собственное определение такого понятия.

В работе нами были предложены и другие уточнения в нормы законодательства о банкротстве в части определения правового статуса застройщика и связанных с этим вопросов.

Необходимо «возвратить» юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в «состав» участников строительства, для чего нами предложены соответствующие законодательные изменения.

Вместе с тем, нельзя забывать, что, принимая решение об «исключении» юридических лиц из числа лиц, относимых к категории «участники строительства» законодатель руководствовался не столько правовыми и экономическими, сколько социальными и политическими соображениями, в связи с чем может быть использован некоторый «промежуточный», компромиссный подход.

Например, неиспользование денег компенсационного фонда на удовлетворение требований юридических лиц как принцип регулирования должно соответствовать принципу не взимания с юридических лиц этих средств независимо от изменений в законодательстве об участии в строительстве в будущем, а также возврату (в случае банкротства застройщика) ранее внесенных юридическими лицами в компенсационный фонд средств.

Полагаем возможным распространить на дефиницию «участника долевого строительства» те предложения, которые нами сделаны в отношении категории «участник строительства» в части соответствующего изменения подпункта 2 пункта 1 статьи 201.1. Федерального закона «Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)».

Из предлагаемых в п.п.3. и п.п.3.1. пункта 1 статьи 201.1. Федерального закона «Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» дефиниций мы видим, что под жилым помещением понимается жилье в смысле норм жилищного права, а нежилое помещение и машино-место должно находиться в многоквартирном доме.

Однако такого рода логика уже давно не соответствует экономической модели развития общества и сковывает инициативу участников рынка недвижимости, поскольку существуют и другие объекты долевого участия, субъекты-инвесторы по которым также нуждаются в повышенной правовой защите.

Например, давно назрела необходимость придания апартаментам статуса жилого помещения в силу закона. Мы полагаем, что возможно дополнить пункт первый 1 статьи 16 ЖК РФ подпунктом четвертым, содержащим ссылку на апартаменты как вид жилого помещения.

Мы полагаем, что термин «гражданин» употреблен в ст.201.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в рамках «дани правовой традиции» и, по сути, аналогичен понятию «физическое лицо», то есть включает в себя категории «иностранный гражданин» и «лицо без

гражданства». Какой-либо серьезной коллизии норм здесь не усматривается, однако использование законодателем в одной и той же статье дух различных терминов – «физическое лицо» (п.п.2. п.1 статьи 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)») и «гражданин» (п.п.2.1. п.1 статьи 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)») должно быть исправлено путем обращения к базовому понятию «физическое лицо».

Устанавливая наличие признаков банкротства у должника – застройщика мы, в первую очередь, руководствуемся общим признаком неплатежеспособности должника как его неспособности погасить денежное (приравненное к денежному обязательству) обязательство в размере 300 тыс.руб. в течение 3-х месяцев со дня наступления срока для исполнения данного обязательства. Во вторую очередь мы учитываем, что у должника – застройщика могут быть как «обычные» денежные обязательства, так и обязательства о передаче объекта строительства в собственность участнику строительства.

По нашему мнению, материально-правовые особенности фигуры застройщика пока мало сказываются и на процессуальных аспектах признания у него признаков банкротства. Мы полагаем, что законодатель не в полной мере учитывает специфику именно должника-застройщика, в связи с чем предлагаем введение нового альтернативного критерия для возбуждения дела о несостоятельности (банкротстве) – нарушение сроков завершения строительства более чем на 6 месяцев, либо нарушение сроков передачи объекта долевого строительства более чем на 6 месяцев.

В результате мы предлагаем дополнить пункт 2.7. статьи 201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» абзацем третьим соответствующего содержания.

Полагаем, что закрепление такой нормы в законе в будущем позволит в большей мере защитить права участников строительства, иных кредиторов, государства и общества в целом при наличии ситуации несостоятельности застройщика.

Возможна классификация банкротств застройщика на виды по различным основаниям (критериям) деления. В работе предложены основные классификации банкротств застройщиков на виды, в том числе, вводимые в оборот автором.

Полагаем, что рассмотрение видов банкротств застройщиков позволит глубже понять явление банкротства данной категории лиц и предложить алгоритмы поведения в типичных банкротных ситуациях, учесть специфику организационно-правовой формы должника и, как следствие, вопросов порядка и объема его ответственности, оценить возможность восстановления платежеспособности должника-застройщика и проч.

Законодательство о банкротстве предусматривает возможность передачи дела на рассмотрение в суд по месту нахождения объекта строительства или земельного участка, а также по месту жительства или месту нахождения большинства участников строительства. Законом не предусмотрено решение судом данного вопроса по собственному усмотрению при отсутствии инициации его сторонами дела. Мы полагаем, что на начальном этапе дела его участники (в том числе, в силу проживания или нахождения в другом регионе) не могут своевременно обратиться с соответствующим ходатайством, в связи с чем предлагаем предоставить эту возможность реализовать суду самостоятельно.

В связи с указанным нами сделаны предложения по изменению действующего законодательства, подробно обоснованные в работе.

Полагаем, что необходимость в обязанности участия уполномоченного органа по строительству в деле о несостоятельности отсутствует. Суд по своему усмотрению или ходатайству других участников может привлечь его к участию в деле, что и следует отразить в пункте 1 статьи ст.201.2. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», изложив его в следующей редакции:

«Наряду с лицами, предусмотренными статьей 34 настоящего Федерального закона, лицами, участвующими в деле о банкротстве

застройщика, признаются участники строительства, имеющие требования о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений, а также Фонд.

По ходатайству участника дела или по собственному усмотрению судом может быть привлечен к участию в деле уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории осуществления данного строительства».

Законодательством о банкротстве предусмотрены повышенные требования к арбитражным управляющим, которые могут быть утверждены судом в качестве конкурсных или внешних управляющих при банкротстве застройщика. Основным требованием здесь является аккредитация арбитражного управляющего публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства». Мы полагаем, что соответствие арбитражного управляющего любым требованиям закона может быть проверено непосредственно судом в судебном заседании при рассмотрении его кандидатуры, в связи с чем необходимость в аккредитации как таковой отсутствует.

В связи с указанным, мы предлагаем отказаться от механизма аккредитации арбитражного управляющего в публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», возложив обязанность по проверке соответствия кандидатуры арбитражного управляющего требованиям п.2.2. ст.201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» непосредственно на суд.

Кроме того, явную правовую неопределенность вносят положения абз.1 п.2.3. ст.201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» о том, что Правительством Российской Федерации могут быть установлены дополнительные требования к условиям аккредитации

арбитражных управляющих в качестве конкурсных управляющих (внешних управляющих) при банкротстве застройщиков.

Полагаем, что в данном случае такое «двойное» регулирование – установление обязательных требований к арбитражному управляющему как законом, так и органом исполнительной власти, - противоречит логике права и принципу разделения властей. Несоответствие арбитражного управляющего конкретному требованию ставит преграду на пути его профессиональной деятельности в части возможности назначения внешним или конкурсным управляющим в соответствующей процедуре банкротства застройщика, в связи с чем такого рода требование должно быть установлено только законом.

В результате полагаем возможным, во-первых, исключить пункты 2.1., 2.3., 2.4. ст.201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Во-вторых, изложить абзац 1 п.2.2. ст.201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в следующей редакции:

«Обязательными условиями назначения арбитражных управляющих в качестве конкурсных управляющих (внешних управляющих) при банкротстве застройщика является соответствие его следующим требованиям: ...».

В-третьих, подвергнуть корректировке пункты 2.5. и 2.6. ст.201.1. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», исключив из них указания на аккредитованность арбитражного управляющего при Фонде. В случае указанных в данных пунктах допущенных нарушений закона арбитражный управляющий должен не лишаться аккредитации Фонда и по этой причине отстраняться от арбитражного управления, а непосредственно отстраняться от арбитражного управления судом по ходатайству заинтересованного в этом участника дела о несостоятельности.

Законодатель не только фактически приравнял (за некоторыми исключениями) к конкурсным кредиторам и участников строительства, но и создал для последних определенные преимущества, что, по нашему мнению,



значительно отличает процедуру банкротства застройщика от процедуры банкротства иных юридических лиц или индивидуальных предпринимателей.

Такого рода преимущества выражаются, прежде всего, в самой процедуре предъявления и рассмотрения требований участников строительства.

В обоснование своих требований участники строительства могут приводить доказательства совершения ими формализованных юридически значимых действий, иных юридически значимых действий и даже фактических действий, направленных на установление гражданско-правовых отношений с застройщиком.

В последующем законодатель предоставляет участникам строительства и дополнительные преимущества, позволяющие им существенно влиять на действия арбитражного управляющего и саму процедуру в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) застройщика. Очень часто такие преимущества имеют как материально-правовое, так и организационно-процессуальное содержание. В своей совокупности они способствуют наиболее эффективной защите прав участников строительства в рамках дела о банкротстве застройщика и существенно увеличивают вероятность получения ими той или иной «компенсации» (денежных средств из конкурсной массы) в приоритетном, сравнительно с иными конкурсными кредиторами, порядке.

Не все возникающие на практике проблемы реализации законодательства о банкротстве застройщиков объективны и имеют именно юридический, а не организационный, субъективный, экономический и иной характер. Ограниченные рамками и назначением настоящей работы мы сосредоточились на следующих основных проблемных аспектах.

Во-первых, в современных условиях существенно снижает защищенность участников долевого строительства с вещными, неденежными требованиями отсутствие у них некоторых правомочий, характерных для правомочий конкурсных кредиторов, например, права обращения суд с

заявлением о банкротстве застройщика. Мы полагаем возможным наделить данных участников дела о банкротстве таким правом.

Во-вторых, использование счетов эскроу в механизме защиты денежных средств участников строительства не только защищает права участников строительства, но и способствуют повышению конечной стоимости жилья, снижает конкуренцию на строительном рынке, создает потенциальные проблемы в связи с банкротством кредитных организаций и т.п.

По нашему мнению, необходимо разработать действенный механизм использования средств на счетах эскроу до конкурсного производства в отношении застройщика, но при банкротстве самой кредитной организации; возможно включить их в число внеочередных требований, а также законодательно обязать кредитные организации обеспечить резервирование под указанные средства в ЦБ РФ, страховать возвратность этих средств и т.п., хотя, автор отдает себе отчет в том, что часть таких мер сама по себе способна привести к дальнейшему росту стоимости жилья для конечного потребителя.

В-третьих, полагаем возможным с помощью теории управления рисками индивидуализировать размеры отчислений от цены сделки в фонд долевого строительства, которые обязан осуществлять заказчик, поскольку это непосредственно влияет на два фактора одновременно: окончательную цену объекта недвижимости ввиду роста его себестоимости и удовлетворение требований кредитора – участника строительства в рамках возникновения чрезвычайного случая.

Сегодня следует нормативным путем на уровне прогнозных методик Минэкономразвития России установить минимальные и максимальные значения повышающих и понижающих коэффициентов определения степени вероятности (вида, количества и значимости факторов риска) неисполнения или ненадлежащего исполнения застройщиком обязательств по передаче жилого помещения участнику строительства по договору участия в долевом

строительстве. Использование соответствующих коэффициентов позволит уменьшить для застройщиков, которые на протяжении долгого времени добросовестно осуществляют свою деятельность, размеры указанных выплат и позволит в ряде случаев избежать банкротства.

В-четвертых, в науке существуют споры относительно правовой целесообразности и возможности замены договора долевого участия в строительстве ограниченным вещным правом приобретения еще не построенного объекта недвижимости через «право приобрести земельный участок» (право на земельный участок), на котором этот объект будет возводиться (право приобретения чужой недвижимой вещи).

По нашему мнению, наличие такого ограниченного вещного права взамен прав участника строительства по договору долевого участия в строительстве действительно не увеличивает объем правовых гарантий для дольщика и, потенциально, даже снижает его, однако в совокупности с положениями договора о долевом участии в строительстве эта идея имеет право на жизнь.

Возможны такие выходы из ситуации как:

– трансформация указанного договора (с позиций соотношения объема прав и обязанностей сторон) в договор долевого участия при наступлении определенных условий (равно как и наоборот),

– вполне допустима форма смешанного договора, содержащего в себе и элементы договора доверительного управления,

– конструкция указанного ограниченного вещного права может быть обеспечена как способ обеспечения исполнения застройщиком своих обязательств перед участником строительства.

В-пятых, комплексом проблем традиционно выступают неправомерные действия застройщика и связанных с ним лиц в преддверии процедуры банкротства и на начальном его этапе.

Нами даны характеристики наиболее типичным делам такого рода, предложены изменения в законодательство. Однако уже сегодня можно

предложить судам и участникам дела обращать внимание на такие обстоятельства как: регистрацию договора долевого участия и причины его не регистрации; полноту оплаты участником строительства по договору; равноценность встреченного удовлетворения; экономико-правовые обстоятельства, в условиях которых была заключена соответствующая сделка, а также последовавшие после сделки действия сторон.

В-шестых, в случае нарушения законодательства вполне возможна и субсидиарная ответственность руководителей должника-застройщика, которая реализуется в рамках корпоративного контроля.

По нашему мнению, целесообразно обращать внимание на правила отграничения допустимого риска от объективной стороны мошенничества и схожих с ним противоправных деяний. Для этого нужно выработать некоторые алгоритмы рассмотрения дела, в рамках которых суды, оценивая установленные факты, смогут выявлять умысел виновных лиц.

Например, совершение по указанию или с согласия контролирующего лица сделок, указанных в ст.ст. 61.2 и 61.3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», в совокупности с фактом несостоятельности, логично считать презумпцией умышленных действий контролирующего лица (прямого или косвенного умысла), совершаемых во вред кредиторам.

В иных случаях целесообразно императивно устанавливать для потенциального должника-застройщика еще более повышенные нормативные требования к его деятельности (нормативы достаточности капитала, риска на одного заемщика и т.п.) и правила выполнения данных нормативов.

Может быть предложена пошаговая схема (поэтапный алгоритм) обращения в суд по наиболее типичным поводам в виде привлечения к субсидиарной ответственности по долгам хозяйственного общества и в связи с возмещением убытков данного юридического лица, начиная с установления

оснований для обращения в суд и определения компетентного суда до проблематики доказывания по указанной категории дел.

В частности, после внесения изменений в часть первую ГК РФ, в частности появления п. 3 ст. 53.1 ГК РФ, контролирующие должника-застройщика лица, которые не являются его учредителями (участниками) или органами (членами органов управления), например, конечные бенефициары, могут быть привлечены к гражданско-правовой ответственности как в рамках субсидиарной ответственности, так и в порядке возмещения убытков.

Кроме того, в силу ч.1 ст.61.20 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» вышеуказанные способы защиты прав не исключают друг друга, а, напротив, являются взаимодополняющими, что позволяет максимально полно возместить вред, нанесенный контролирующими лицами, и наполнить конкурсную массу. Выбор каждого из способов защиты зависит от конкретных обстоятельств дела и ряда факторов, среди которых, в частности, можно выделить такие, как соблюдение срока подачи требования, размер суммы к взысканию, возможности доказывания.

Например, если действие контролирующего лица подпадает под презумпцию причинно-следственной связи, установленную в ч.2 ст.61.11 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», это может заметно облегчить для заявителя доказывание своего требования. Кроме того, заявитель будет избавлен от необходимости доказывать размер убытков, который необходимо взыскать с контролирующего лица.

Между тем, если невозможно применить ни одну из презумпций причинно-следственной связи, то, вероятно, заявителю будет довольно сложно доказать, что именно действия контролирующего лица стали причиной несостоятельности (банкротства) застройщика. В подобной ситуации заявителю может быть проще доказать нанесение контролирующим лицом конкретных убытков.

В-седьмых, одной из проблем современного законодательства о банкротстве является отсутствие определенности в правовом положении приобретателя объекта незавершенного строительства и обязательств застройщика-банкрота.

В этой связи мы полагаем, что 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.

## Список использованной литературы и используемых источников

1. Агеев А.Б. Банкротство в гражданском праве: проблемы теории: дис. ... канд. юрид.наук. М., 2001. – 198 с.
2. Алтухов А. В. Гражданско-правовая защита прав участников долевого строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2015. – С. 178.
3. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 01.07.2021) // Российская газета. № 137. 27.07.2002.
4. Аренда или ипотека: что выгоднее в современной России. [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/5f1a92be9a794746bd1757f4> (дата обращения: 03.09.2021).
5. Ахтямова Л. Лжебанкротства застройщиков. Анализ судебной практики // Жилищное право. 2017. № 4. С. 101 - 112.
6. Бавсун М.В. Целесообразность в уголовном праве: дис....канд.юрид.наук. - Омск, 2002. - 22 с.
7. Банкротство хозяйствующих субъектов: Учебник для бакалавров / Отв. ред. И.В. Ершова, Е.Е. Енькова. М.: Проспект, 2016. – 344 с.
8. Барабина М.П. Основные положения о несостоятельности (банкротстве) застройщика // Право и экономика. 2016. № 4. С. 50 - 54.
9. Барабина М.П. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства) застройщиков. Автореф.дисс.канд.юр.наук. – Ульяновск. 2019 - 26 с.
10. 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.
11. Баранов В.М., Чуманов Е.В. Классификация в российском законодательстве. – Н.Новгород, 2005. – 189 с.

12. Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2011. № 5. С. 4 - 3; № 6. С. 5 – 29.
13. Бедин Б.М., Гусак А.С. Факторы, влияющие на ценовую динамику рынка недвижимости // Известия Байкальского государственного университета. — 2017. — Т. 27, № 2. — С. 154–161.
14. Безденежных В.М. Учет неопределенности и рисков инновационности при проектировании и управлении проектами в России // Безопасность бизнеса. 2014. № 1. - С. 11 – 15.
15. Белоусов В.Н. Проблемы правоприменения норм о банкротстве застройщиков и пути их разрешения // Арбитражный и гражданский процесс. 2016. № 4. С. 52 - 57.
16. Беляков В.Г. Корпоративный контроль участников общества с ограниченной ответственностью: экономико-правовой подход // Вестник Санкт-Петербургского университета. Серия 8: Менеджмент. 2014. № 1. С. 63-65.
17. Беспалов Б.И. Действие (Психологические механизмы визуального мышления). М., 1984.-С. 59.
18. Василевская Л.Ю. Реформирование законодательства о вещных правах и об их защите: противоречия, проблемы и тенденции развития // Актуальные проблемы российского права. 2018. № 9 (94) сентябрь. – С.110-117.
19. Ведерина Е. Число покупок инвестиционных квартир снова растет. [Электронный ресурс]. URL:[https://www.vedomosti.ru/personal\\_finance/articles/2020/10/18/843647-rokupok-investitsionnih](https://www.vedomosti.ru/personal_finance/articles/2020/10/18/843647-rokupok-investitsionnih) (дата обращения: 03.09.2021).
20. Гаврилов Н.А. Анализ факторов, влияющих на стоимость жилой недвижимости // Вологдинские чтения. 2009. № 76. С.42-43.
21. Гаврилова В.Е. Банкротство в России: вопросы истории, теории и практики. М., 2007. – С. 57.



22. Галкин С.С. Правовое положение должника – юридического лица в российском законодательстве о банкротстве. Автореф.дисс.канд.юр.наук. – М., 2016. – 28 с.
23. Галкин С.С. Учение о должнике в конкурсном праве России и национальная экономическая политика // Предпринимательское право. 2016. – №. 3. – С. 32–38.
24. Ганеев Р.Р. Строительство как разновидность предпринимательской деятельности // Юрист. 2014. № 18. С. 27-29.
25. Глушецкий А.А. Корпоративный контроль участников хозяйственного общества и методы его формирования // Менеджмент и бизнес-администрирование. 2013. № 3. С. 48-53.
26. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30.11.1994 № 51–ФЗ (ред. от 28.06.2021) // Собр. законодательства Рос. Федерации. –1994. – № 32.
27. Ерахтина О.С., Широкова А.Д. Корпоративный контроль и особенности его защиты в обществах с ограниченной ответственностью // Законы России: опыт, анализ, практика. 2015. № 11. С. 80 – 87.
28. Ершов О.Г. Проблемы защиты прав граждан, вкладывающих денежные средства в долевое строительство жилья // Вестник Омского университета. Серия "Право". 2006. № 2 (7). С. 161 – 170.
29. Ефимичев С.П., Ефимичев П.С. Задачи предварительного исследования // Журнал российского права. 2006. № 9 - С.83-84.
30. Жарковская Е.П., Бродский Б.Е., Бродский И.Б. Антикризисное управление: учебник. 5-е изд. М., 2008. – С. 22.
31. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021) // «Парламентская газета», № 7-8, 15.01.2005.
32. Закон Российской Федерации от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

33. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 02.07.2021) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
34. Зимнева С.В. Ответственность застройщика за нецелевое использование денежных средств участников долевого строительства // Юрист. 2016. № 19. С. 20 - 24.
35. Ивасенко А.Г., Никонова Я.И., Каркавин М.В. Управление проектами. – Ростов-на-Дону, 2009. – 488 с.
36. Инвестиции в жилую недвижимость: почему в 2021 году лучше поискать альтернативу. [Электронный ресурс]. URL:<https://bankstoday.net/last-articles/investitsii-v-zhiluyu-nedvizhimost-pochemu-v-2021-godu-luchshe-poiskat-alternativu> (дата обращения: 10.09.2021).
37. Инвестиции в недвижимость России в 2020 году превысили ₽250 млрд. [Электронный ресурс]. URL:<https://realty.rbc.ru/news/6011957d9a794781dd53b65e> (дата обращения: 03.09.2021).
38. Индриксонс И. Парковочное пространство как доходная недвижимость [Электронный ресурс]. URL:<http://fnpr.org.ru/construction/parkovochnoe-prostranstvo-kak-dohodnaya/> (дата обращения: 11.09.2021).
39. Капралин С.Г. Ценообразование и ценообразующие факторы на рынке недвижимости // Экономика. 2012. № 6. С.142-145.
40. Карелина С. А. Механизм правового регулирования отношений несостоятельности (банкротства): дис. ... д-ра юрид.наук. М., 2008. –С .218.
41. Карташов В.Н. Юридическая деятельность: понятие, структура, ценность. Саратов, 1989. С. 30-37, 61-62.
42. Козлова Е.Г. Содержание договора долевого участия в строительстве: субъекты, их права и обязанности // Правовые вопросы строительства. 2010. № 2. С. 25-31.
43. Коловангин П.М., Рыбаков Ф.Ф. Экономическое реформирование России в XX веке. СПб., 1996. – 202 с.

44. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993). С учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
45. Концепция развития Гражданского законодательства Российской Федерации.— М.: Статут, 2009. – 178 с.
46. Коробкова К. Риски неопределенной аренды // ЭЖ-Юрист. 2014. № 7. - С. 12-15.
47. Корпоративное право: Учебный курс: Учебник / Отв. ред. И.С. Шиткина. М.: КНОРУС, 2011. – 368 с.
48. Котляр Н.П. Цель как модель деятельности. - М., 1991. – С. 9.
49. Кратенко М. Защита от чужого банкротства // ЭЖ-Юрист. 2009. № 16. С.11-12.
50. Крушевская М.В. Способы обеспечения интересов кредиторов при банкротстве застройщика, осуществляющего долевое строительство. Автореф.дисс...канд.юр.наук. – Краснодар. 2014. – 32 с.
51. Кудрявцев В.Н. Правовое поведение: норма и патология. М.: Наука, 1982. -285 с.
52. Кузнецов А.П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан - участников строительства. М.: Статут, 2015. – С.7.
53. Ликвидация кредитных организаций. [Электронный ресурс].URL: [https://cbr.ru/banking\\_sector/likvidbase/](https://cbr.ru/banking_sector/likvidbase/)(дата обращения: 29.11.2021).
54. Львова О.А. Виды банкротства в современных условиях // Государственное управление. Электронный вестник Выпуск № 30. Февраль 2012 г. С.13-18.
55. Магомедов М.С. Влияние введения эскроу-счетов в строительную деятельность // Наука без границ. Экономические науки. 2019. № 10 (38) – С.5-12.

56. Мазур И.И., Шапиро В.Д. и др. Управление проектами. Справочник для профессионалов. - М., 2001. – 832 с.
57. Максуров А.А. Банкротство банка // Банковское дело. 2009. № 4. – С.21-27.
58. Максуров А.А. Договор номинального счета и договор эскроу. Актуальные проблемы и практика применения - Mauritius: Palmarium Academic Publishing. 2021. – 102 с.
59. Максуров А.А. Права должников по законодательству об исполнительном производстве // ЭКО. 2009. № 9. – С.11-19.
60. Максуров А.А. Правовой маркетинг. Сер.: «Проектный подход в праве». Часть 1. Маркетинговый комплекс. М., 2017. – 348 с.
61. Маштакова Н.А. Признание права на долю в праве собственности на объект незавершенного строительства как способ защиты прав участника долевого строительства // Нотариус. 2011. № 2. С. 11 – 13
62. Немов Р.С. Психология: в трех кн. М., 2004. Кн. 1. С. 150-151.
63. Новейший философский словарь / В.А. Кондрашов, Д.А. Чекалов, В.Н. Копорулина / под общ. ред. А.П. Ярещенко. - Ростов н/Д., 2018. - С.613.
64. Новый словарь русского языка. Толково-словообразовательный. Под ред. Т.Ф. Ефремовой. - М., 2003. Т.2. – С.765.
65. Ожегов С.И. Толковый словарь русского языка / С.И. Ожегов, Н.Ю. Шведова. – М., 1995. – 768 с.
66. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка: 80 000 слов и фразеологических выражений. - М., 2019.- 850 с.
67. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка - М., 2005. – 800 с.
68. Определение ВАС РФ от 03.03.2014 № ВАС-1461/14 по делу № А36-396/2010 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
69. Определение Верховного Суда РФ от 04.04.2016 № 305-ЭС15-13322(4) по делу № А41-63269/2014 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

70. Определение Конституционного Суда РФ от 29.03.2016 № 529-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Емельянова Алексея Вячеславовича на нарушение его конституционных прав пунктом 2 статьи 3, пунктом 2 статьи 4, пунктом 2 статьи 7 и пунктом 2 статьи 33 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

71. Пахаруков А.А., Белоусов В.Н. Застройщик как правовая категория в современном российском праве // Пролог. 2013. № 2. С. 20-25.

72. Петровский А.В., Ярошевский М.Г. Психология: Учебник. - М.: Издательский дом «Академия», 2021. - 510 с.

73. Пивцаев Е.И. Особенности несостоятельности (банкротства) застройщиков: дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2017. – 198 с.

74. Полиди Т.Д., Байкова Т.К., Игуменов Е.В. Развитие рынка апартментов как пример неэффективной градостроительной политики // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 4. С. 60 - 74.

75. Постановление Президиума ВАС РФ от 23.04.2013 № 14452/12 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

76. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 15.07.2014 № 15636/13 по делу № А41-5150/11 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

77. Постановление Президиума ВАС РФ от 12.03.2013 № 15510/12 по делу № А71-13368/2008 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

78. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.04.2013 № 13239/12 по делу № А55-16103/2010 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

79. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 21.04.2013 № 14452/12 по делу № А82-730/2010-30-Б/11-33т // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

80. Послание Президента РФ Федеральному Собранию от 03.12.2015 // Российская газета. № 275, 04.12.2015

81. Постановление АС Западно-Сибирского округа от 09.02.2016 № Ф04-19177/2015 по делу № А45-24311/2013 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

82. Постановление АС Поволжского округа от 25.06.2018 по делу № А57-5725/2014 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

83. Постановление АС Московского округа от 01.07.2018 № Ф05-2648/12 по делу № А40-79288/2016 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

84. Постановление АС Западно-Сибирского округа от 11.05.2016 № Ф04-28796/2015 по делу № А46-8819/2013 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

85. Постановление АС Западно-Сибирского округа от 24.12.2019 № Ф04-9018/2019 по делу № А46-8545/2019 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

86. Постановление АС Московского округа от 21.07.2019 № Ф05-15707/2018 по делу № А41-42650/2018 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

87. Постановление АС Московского округа от 30.10.2016 № Ф05-12951/2016 по делу № А40-168854/2014// Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

88. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.07.2015 № 13АП-9385/2015 по делу № А56-47139/2013/суб // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

89. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.04.2015 № 11АП-3078/2015 по делу № А49-3728/2013 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

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

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

92. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.05.2018 по делу № А40-124668/2017// Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

93. Прекратившие существование кредитные организации. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.banki.ru/banks/memory/>(дата обращения: 07.10.2021).

94. Приказ Минэкономразвития РФ от 20 декабря 2012 г. № 72 «Об утверждении Федерального стандарта деятельности профессиональной арбитражных управляющих «Правила ведения Реестра требований о передаче жилых помещений» // Российская газета, 14.03.2012.

95. Психологический словарь / Р.С. Немов. - М., 2017. - С. 472.

96. Рабинович М.П. О юридической природе целей правовых актов // Правоведение. 1971. М., С. 28.

97. Романов Л.Л. Правовое регулирование гражданско-правовых обязательств в законодательстве о банкротстве и в общей части обязательственного права: дис. ... канд. юрид. наук. Казань. 2003. – 214 с.

98. Рудевич И. Апартаменты или квартира: что лучше и почему? [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/5fc897769a7947df26e675e9>(дата обращения: 03.09.2021).

99. Савостьянова О.Н. Застройщик в процессе банкротства: какие требования вправе заявить в арбитражный суд участник долевого строительства // Арбитражный и гражданский процесс. 2016. № 12. С. 29 - 33.

100. Савостьянова О.Н. Механизмы защиты прав участников долевого строительства в случае банкротства застройщика: законодательство и судебная практика // Российская юстиция. 2016. № 3. С. 28 - 31.
101. Свириденко О. М. Концепция несостоятельности (банкротства) в Российской Федерации: методология и реализация: дис. ... д-ра юрид.наук. М., 2010. – С.118.
102. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М.: Волтерс Клувер, 2006. – С.318.
103. Смирнов М. Неравенство перед законом. [Электронный ресурс]. URL:<https://nsp.ru/5409-neravenstvo-pered-zakonom> (дата обращения: 07.10.2021).
104. Соболев Д. А. Гражданско-правовая ответственность застройщика по договору участия в долевом строительстве: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2011. – С. 161.
105. Средняя цена квартиры в России приблизилась к психологической отметке. [Электронный ресурс]. URL: <https://lenta.ru/news/2021/10/27/vtorichka/>(дата обращения: 29.11.2021).
106. Степанов Д.И. Феномен корпоративного контроля // Вестник гражданского права. 2009. № 3. С. 146-151.
107. Стрельцова А. Споры банка с застройщиком по кредитам, выданным на строительство // Жилищное право. 2017. № 4. С. 49 - 58.
108. Телюкина М.В. Конкурсное право. Гражданско-правовые проблемы: дис. ... д-ра юрид.наук. М., 2003. – 342 с.
109. Трибулина М. Съёмные детали. [Электронный ресурс]. // URL: <https://rg.ru/2021/01/18/opravdana-li-sejchas-pokupka-kvartiry-dlia-sdachi-v-arendu.html>. (дата обращения: 17.09.2021).
110. Трутнев Э.К., Бандорин Л.Е. Градостроительный кодекс Российской Федерации: ответы на проблемные вопросы градостроительной деятельности. М.: Институт экономики города, 2007. – С.39-40.



111. Уголовное право России. Часть общая: Учебник для вузов. / под ред. Л.Л. Кругликова. - М., 2020. - 562 с.

112. Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

113. Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 02.07.2021)// Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

114. Федеральный закон «О жилищных накопительных кооперативах» от 30.12.2004 № 215-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

115. 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 // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 40.

116. Федеральный закон «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» от 29.07.2017 № 218-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».

117. Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» от 10.07.2002 № 86-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 15.07.2002, N 28, ст. 2790.

118. Челканов Г.И. Учебник логики. – М.: URSS, 2021. – С. 168.

119. Число застройщиков жилья в России за год уменьшилось на 20%. [Электронный ресурс].URL: <https://www.kommersant.ru/doc/4848287/> (дата обращения: 15.10.2021).

120. Чуманов Е.В. Классификация в российском законодательстве. Автореф. дисс. канд. юр. наук. Н.Новгород, 2005. – 28 с.

121. Шадриков В.Д. Деятельность и способности. М.:Логос, 1994. - 318 с.
122. Шиловская А.Л. Правовой статус апартаментов // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 36 - 39.
123. Экономический словарь. [Электронный ресурс]. URL: [https://gufo.me/dict/economics\\_dict](https://gufo.me/dict/economics_dict) (дата обращения 31.08.2021).
124. Юлова Е. Защита дольщиков или преграды для честных застройщиков? // ЭЖ-Юрист. 2016. № 39. С. 14 - 15.
125. Ярных Д. Мошенничество застройщиков // Жилищное право. 2016. № 8. С. 73 - 76.
126. Ackoff R., Emery F. On Purposeful Systems. - Aldine-Atherton, Chicago and New York, 1972. - P. 63-65.
127. Arthur A., Jr. Thompson, Margaret Peteraf, John Gamble, A. J. Strickland III. Srafting and Executing Strategy: Concepts and Readings, 19th Edition. - McGraw-Hill, 2007. –P. 326-327.
128. Cleland D., King W. Systems Analysis and Project Management, 3rd edn// New York, NY: McGraw-Hill, 1983. - P. 126.
129. Drucker Peter F. The Practice of Management. - HarperCollins USA, 2013. - P. 111.
130. H. Mescon Michael, Albert Michael, Khedouri Franklin. Management. Addison-Wesley Educational Publishers, Incorporated, 1988. - 792 p.