

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

Института права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовая

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему:

«Правовое регулирование процедуры банкротства застройщика многоквартирного дома»

Студент

Ю.Б.Рокецкий

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к.ю.н. Р.Ф.Вагапов

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

Тольятти 2021

Аннотация

Тема выпускной квалификационной работы - «Правовое регулирование процедуры банкротства застройщика многоквартирного дома». В работе имеются ссылка на номер дела о банкротстве застройщика, где автор работы принимал лично непосредственное участие в деле банкротстве застройщика многоквартирного дома.

В первой главе рассматриваются вопросы об общих признаках несостоятельности застройщика и особенности процедуры банкротства. Дается оценка правового положения субъектов банкротства застройщика.

Вторая глава работы посвящена порядку проведения собрания участников строительства. В ней подробно описаны виды требований участников долевого строительства, порядок их предъявлений. Отдельно рассмотрен вопрос о голосовании на собрании кредиторов и участников строительства.

В третьей, заключительной главе, анализируются способы защиты участников строительства должника застройщика многоквартирного дома, находящегося в процедуре банкротства. Фактически дается сравнительный анализ защиты имущественных интересов участников строительства. Рассматриваются вопросы погашения требований участников строительства.

Описан порядок формирования конкурсной массы и очередность погашений требований в реестре требований кредиторов застройщика.

В заключение, кратко обобщаются выводы сделанные автором работы по всем трем главам. Дается общий анализ правовых норм, позволяющих защитить интересы участников строительства в деле о банкротстве застройщика многоквартирного дома.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общая характеристика процедуры банкротства застройщика многоквартирного дома.....	8
1.1 Понятие и общие признаки несостоятельности (банкротства) застройщика многоквартирного дома.....	8
1.2 Особенности процедуры банкротства застройщика	17
1.3 Субъекты несостоятельности (банкротства) застройщика.....	23
Глава 2 Порядок проведения собрания участников строительства.....	29
2.1 Характеристика, виды и основания требований участников долевого строительства к застройщику	29
2.2 Порядок предъявления требований к должнику о передаче жилых помещений и их включение в реестр требований кредиторов.....	34
2.3 Предъявление денежных требований к должнику	38
2.4 Особенности проведения и голосования на собрании кредиторов (участников строительства) застройщика	41
Глава 3 Способы защиты участников строительства и очередность погашения требований в деле о банкротстве застройщика многоквартирного дома.....	47
3.1 Формирование конкурсной массы	47
3.2 Очередность погашения требований в реестре требований кредиторов застройщика.....	48
3.3 Погашение требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства	51
3.4 Погашение требований участников строительства путем передачи им жилых помещений	54
Заключение	60
Список используемой литературы и используемых источников.....	63

Введение

Очень важным аспектом жизни большей части населения является наличие хороших материальных условий и качественного уровня бытового потребления.

Главным фактором в этом является качество жилого помещения, где граждане проживают.

Именно по указанной причине процесс приобретения основной массой населения жилых помещений имеет не только семейно-бытовое значение, но и становится жизненно необходимым для гражданина, его семьи и общества в целом.

При весьма высоких расходах домохозяйства на покупку жилья вопрос становится социально-значимым.

Именно по указанным причинам вопрос получения жилых помещений, в том числе посредством финансирования строительства, приобретает в условиях современной России архиважное значение.

Массовые случаи неплатежеспособности и несостоятельности организаций-застройщиков крайне нежелательны ни обществу, ни государству.

В настоящее время процедура банкротства является достаточно распространенным явлением, и связано это, на наш взгляд, с появлением множества различных предприятий и организаций.

Возникают разнообразные ситуации, когда так или иначе, но предприятие уходит в убыток, накапливаются долги и ничего не остается, кроме как проходить процедуру банкротства.

К сожалению, любой может столкнуться с банкротством застройщика, поэтому мы попытались в данной работе осветить все нюансы, которые могут возникнуть в случае заключения договора между застройщиком и участниками строительства.

Конечно, каждый случай абсолютно индивидуален, но все же есть определенные схожие черты, как нужно поступать в том или ином случае.

В результате проблема финансовой несостоятельности (банкротства) застройщиков приобретает социальный и в определенном смысле публично-правовой характер.

Необходимость установления специфического регулирования в вопросах банкротства застройщиков вытекает из стремления законодателя в связи с высоким количеством незавершенным строительством жилых домов гарантировать права граждан, которые не относятся к профессиональным инвесторам.

В условиях массового распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19) и вызванной этим приостановки работы многих застройщиков и производителей строительных материалов, вопросы банкротства застройщиков являются весьма актуальными.

Но стоит отметить, что и без сложившейся в настоящее время неблагоприятной эпидемиологической обстановки ситуация с застройщиками довольно часто колеблется, а данная обстановка лишь усугубляет ситуацию.

Цель работы заключается в исследовании правового регулирования отношений о несостоятельности (банкротстве) застройщиков многоквартирных домов в том числе на примере конкретного дела о банкротстве застройщика.

Задачами исследования, вытекающими из сформулированной цели, являются:

- 1) исследование понятия и общих признаков несостоятельности (банкротства) застройщика многоквартирного дома;
- 2) выявление особенностей процедуры банкротства застройщика (в том числе, на примере конкретного дела);
- 3) исследование особенностей субъектного состава в делах о банкротстве застройщиков;
- 4) анализ характеристики, видов и оснований требований участников

строительства к застройщику;

5) исследование порядка предъявления требований к застройщику о передаче жилых помещений и их включения в реестр требований;

6) исследование порядка предъявления денежных требований к застройщику;

7) анализ особенностей проведения и голосования на собрании участников строительства;

8) исследование особенностей формирования конкурсной массы в делах о банкротстве застройщиков;

9) исследование особенностей порядка погашения требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства;

10) исследование особенностей порядка погашения требований участников строительства путем передачи им жилых помещений.

Объектом исследования, как правило, выступают общественные отношения, которые появляются лишь в случае несостоятельности (банкротства) тех или иных застройщиков.

Предмет исследования:

- положения законодательства в сфере банкротства застройщиков;
- практика их применения судебными органами.

Теоретической базой исследования являются научные исследования, которые непосредственным образом касаются проблематики несостоятельности (банкротства).

Нормативной базой исследования являются:

- нормы Гражданского кодекса РФ (далее – ГК) [5];
- нормы Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон № 127-ФЗ) [30];
- нормы иных федеральных законов.

Методами исследования являются научные методы познания

действительности:

- диалектический;
- формально-логический;
- системный метод;
- метод толкования правовых норм.

Структура работы состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованных источников.

Глава 1 Общая характеристика процедуры банкротства застройщика многоквартирного дома

1.1 Понятие и общие признаки несостоятельности (банкротства) застройщика многоквартирного дома

Прежде чем дать обозначить признаки банкротства застройщика, следует отметить, что в Российской Федерации процедуру банкротства регламентирует Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон № 127-ФЗ).

Важно понимать, что нормы, закрепленные в Законе № 127-ФЗ, находили свое прямое назначение и применение в конкретных делах, и для этого в обязательном порядке суд выносит определение о применении положений, указанных в 7 параграфе Закона № 127-ФЗ.

Однако, если не руководствоваться данными положениями закона, то виновное лицо будет восприниматься в качестве обычного должника, а не застройщиком-должником, как гласит закон, и в данном случае к такому лицу не будут применяться нормы, созданные с целью защиты прав граждан-участников строительства.

Верховный суд РФ в Обзоре судебной практики № 3 (2016) указал, что застройщиком может быть признано не только лицо, с которым у участников долевого строительства заключены соответствующие договоры, но и организация, фактически аккумулирующая денежные средства, переданные для строительства многоквартирного дома.

С точки зрения Закона № 127-ФЗ застройщики многоквартирных домов (далее – МКД) являются особой разновидностью должников [15, с. 58].

Понятие «должник» по Закону № 127-ФЗ весьма значительно отличается от того же термина, который применяется в ГК, и в Налоговом кодексе РФ (далее – НК) [13].

В ГК должником является лицо, которое обязано кредитору совершить

для него некоторое действие (например, передать вещь) или не совершать некоторого действия (ст. 307 ГК).

НК РФ гласит, что должником является налогоплательщик, плательщик сбора или иное обязанное лицо, которое не уплатило налог, сбор или сумму страховых взносов в установленный законодательством о налогах и сборах срок (ст. 11 НК).

В соответствии с Законом № 127-ФЗ должник – это физическое либо юридическое лицо, не способное в той или иной мере удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, по обязательствам по оплате труда или обязательным платежам к требуемому сроку (ст. 2 Закона № 127-ФЗ).

Таким образом, понятие должника в Законе № 127-ФЗ уже, чем в ГК, так как не содержит должников по неденежным обязательствам. Следовательно, лица, имеющие только неденежные обязательства, не могут признаваться банкротами.

Кредиторы, которые имеют к должнику право на неденежное требование, имеют возможность или выразить свои требования в денежной форме, либо подавать отдельный иск к должнику (п. 5 ст. 4 Закона № 127-ФЗ).

Если уже было вынесено решение суда по данному требованию, то кредитор может ходатайствовать перед тем же судом об изменении способа исполнения [9], кроме требований по исполнительным документам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения (если такое решение суда вынесено до начала процедуры банкротства).

Для наделения должника статусом застройщика важное значение имеет тип строящегося объекта.

Как уже ранее указывалось, в пп. 5 п. 1 ст. 201.1 Закона № 127-ФЗ однозначно указано, что объектом строительства применительно к банкротству застройщика может считаться следующие объекты:

- МКД;
- ЖДБЗ;

– паркинг.

Существенным условием также является то, что кредитор имеет (или имел до расторжения договора) ТУС, в том числе не завершенных строительством МКД, ЖДБЗ или паркинга.

Таким образом, по вполне обоснованному мнению Т.П. Шишмаревой, кредиторы по неденежным требованиям не могут участвовать в процедуре банкротства по общему правилу [35, с. 63].

В НК и в Законе № 127-ФЗ понятия должника совсем различны.

Не любое лицо, имеющее налоговую задолженность, может признаваться должником в деле о банкротстве, а только такой налогоплательщик, задолженность которого превышает определенный размер (от 300 или от 500 тыс. руб.).

При этом, следует учитывать, что по общему правилу должником может стать только лицо, имеющее просрочку исполнения обязательства.

Это правило применяется для всех видов фискальных задолженностей:

- по уплате налогов;
- сборов;
- страховых взносов.

В деле о несостоятельности (банкротстве) № А75-17144/2020, которое служит примером для рассмотрения в рамках данной работы, первоначальное заявление о признании несостоятельным (банкротом) в отношении общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЕВЕРСТРОЙ-НЕДВИЖИМОСТЬ» (представитель в деле – Рокецкий Ю.Б.) было подано инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в результате возникновения задолженности в размере 5 477 736 рублей 92 копейки [1].

В общем, весь строительный бизнес, в том числе и область жилищного строительства, имеют специфику в своей деятельности, которая связана со сложными технологическими процессами, особыми требованиями к безопасности осуществляемой деятельности и ее результата, специальных

гарантиях качества и сроках и т.п.

Такая специфика естественным образом затрагивает процессы банкротства организаций в сфере строительства жилья, поэтому законодательством выделена специальная категория лиц, которых можно признавать несостоятельными (банкротами) – застройщики.

В подп. 1 п. 1 ст. 201.1 Закона № 127-ФЗ к застройщикам относятся лица, к которым существуют требования участников строительства (далее – ТУС) или денежные требования (далее – ДТ).

Цель выделения понятия «застройщик» в Законе № 127-ФЗ заключается в обособлении дел об их банкротстве наряду с другими особыми категориями должников:

- естественными монополистами;
- градообразующими, сельскохозяйственными, финансовыми организациями;
- стратегическими предприятиями.

Проанализировав действующее законодательство, можно увидеть, что в различных его отраслях содержатся сходные термины:

- застройщик;
- заказчик-застройщик;
- инвестор-застройщик.

Проведем сравнительный анализ данных понятий.

Градостроительный кодекс РФ (далее – ГрК) определяет застройщика следующим образом - это «физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя ... строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства» (п. 16 ст. 1 ГрК) [4] .

В ч. 1 ст. 3 Федерального закона «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» под заказчиком (застройщиком) понимается «гражданин или юридическое лицо, имеющие намерение осуществить

строительство, реконструкцию ... архитектурного объекта, для строительства которого требуется разрешение на строительство» [29].

Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве...» (далее - Закон № 214-ФЗ) [32] в п. 1 ст. 2 понимает застройщика как «юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо на праве безвозмездного пользования ЗУ и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом ЗУ МКД и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство».

По Закону № 127-ФЗ правила о банкротстве застройщика применяются независимо от следующих обстоятельств:

- имеет ли застройщик, принадлежащий ему на каком-либо праве, ЗУ;
- имеет ли застройщик какое-либо имущественное право (например, право собственности) на строящийся объект;
- в какой организационно-правовой форме действует застройщик (ЮЛ или же ИП);
- какой возводится объект (МКД, ЖДБЗ или паркинг);
- осуществляет строительство на ЗУ независимо от наличия права на данный ЗУ;

По этому поводу А. Маковская сформулировала позицию о том, что юридические лица, которые в силу своей организационно-правовой формы не могут иметь ЩУ на одном из прав, указанных в Законе № 214-ФЗ, не могут выступать застройщиками [12].

Нормы Закона № 214-ФЗ значительно сужают круг лиц, имеющих право являться застройщиками в связи с тем, что к началу осуществления деятельности по получению денежных средств дольщикам застройщик уже должен быть правообладателем ЗУ на одном из упомянутых Законом № 214-ФЗ праве.

При этом в соответствии с Земельным кодексом РФ (далее – ЗК),

существуют лица, которые не могут иметь ЗУ на праве собственности или аренды (к примеру, п. 1 ст. 20 ЗК) [3].

Для целей Закона № 127-ФЗ застройщиком может быть лицо, которое привлекает чужие денежные средства или имущество в целях создания (строительства):

- МКД;
- жилого дома блокированной застройки (далее – ЖДБЗ).

Это представляет собой существенный признак застройщика в делах о банкротстве.

МКД считается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок (далее – ЗУ), прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме [22].

ЖДБЗ - это жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном ЗУ и имеет выход на территорию общего пользования (пп. 2 п. 2 ст. 49 ГрК).

По своей сути ЖДБЗ является одним из видов МКД, и указанные жилые дома имеют ряд сходных признаков.

По действующим правилам к многоквартирным относятся жилые помещения, которые состоят из более чем одной квартиры и имеют выход на ЗУ или в другое место общего пользования.

Такая характеристика МКД дает возможность выделить существенный признак МКД - каждая его квартира имеет выход в место общего пользования, а из него уже на ЗУ, который принадлежит собственникам квартир МКД.

В ЖДБЗ каждый блок имеет отдельный выход на обособленный ЗУ и только оттуда на территорию общего пользования.

Следует отметить, что согласно правилам государственного

кадастрового учета, каждый блок на кадастровый учет ставится как отдельное здание (дом), предназначенный для проживания отдельной семьи, с прилегающим к нему ЗУ, а не весь ЖДБЗ целиком как совокупность всех блоков. ЗУ под каждым блоком являются отдельными.

Права собственности оформляются на представителя или представителей семьи [33].

Для целей Закона № 127-ФЗ застройщиками могут быть:

- юридические лица (ЮЛ) любой организационно-правовой формы;
- индивидуальные предприниматели (ИП).

Как правило, застройщики стремятся применять форму как публичного, так и непубличного акционерного общества (АО) с целью уменьшения для учредителей и руководителя застройщика риска несения имущественной ответственности.

Второй по популярности организационно-правовой формой среди застройщиков является общество с ограниченной ответственностью (ООО) [11, с. 18].

В рассматриваемом деле о банкротстве застройщика № А75-17144/2020, застройщик предпочел организационно-правовую форму общества с ограниченной ответственностью.

Для наделения должника статусом застройщика важное значение имеет тип строящегося объекта.

Как уже ранее указывалось, в пп. 5 п. 1 ст. 201.1 Закона № 127-ФЗ однозначно указано, что объектом строительства применительно к банкротству застройщика может считаться исключительно:

- МКД;
- ЖДБЗ;
- паркинг, в отношении которых кредитор имеет (или имел до расторжения договора) ТУС, в том числе не завершенных строительством МКД, ЖДБЗ или паркинга.

Следовательно, если некто привлекает средства граждан для

строительства не МКД, ЖДБЗ или паркинг, а, к примеру, административное здание или торговый центр, то правила о банкротстве застройщиков в указанной ситуации не находят должного применения.

Кроме требований к типу объекта строительства, для признания лица застройщиком к должнику должны предъявляться ТУС или ДТ.

Данное условие вытекает из специфики правоотношений, складывающихся в сфере строительства МКД, ЖДБЗ и паркингов, что означает следующее: перечисляя или передавая застройщику денежные средства или какое-либо имущество:

- строительные материалы;
- строительное или иное оборудование;
- топливо;
- ГСМ.

Лицо становится кредитором застройщика, или если говорить другими словами - участником строительства, поскольку вносит определенный денежный или имущественный вклад в финансирование строительства объекта.

Так или иначе, но абсолютно каждый участник строительства, в соответствии с положениями отечественного законодательства, имеет право требовать непосредственно от застройщика исполнения всех обязанностей, предусмотренных договором, а именно – передачи помещения в указанные договором сроки.

Но существует небольшая оговорка – если уже идет речь о банкротстве застройщика, то, соответственно, застройщик никоим образом не сможет выполнить обязательства, предусмотренные договором, перед участниками строительства.

И это вполне объяснимо – у него попросту отсутствуют денежные средства [11, с. 19].

В связи с вышеуказанными обстоятельствами, участники строительства вправе сделать заявление о получении жилого помещения, либо же отказаться

от договора и вернуть денежные средства.

Заявить ДТ к застройщику в рамках дела о банкротстве возможно без письменного расторжения договора с застройщиком. Это следует из положений п. 1 ст. 201.5 Закона № 127-ФЗ.

Возведение объекта строительства всегда связано с ЗУ, который является особым объектом права.

По Закону № 127-ФЗ правила о банкротстве застройщика применяются независимо от нижеуказанных обстоятельств:

- имеет ли застройщик какое-либо имущественное право (к примеру, право собственности) на строящийся объект;
- в какой организационно-правовой форме действует застройщик (ЮЛ или же ИП);
- какой возводится объект (МКД, ЖДБЗ или паркинг).

С 1 июля 2018 г. специальным законом введен ряд положений, которые должны применяться к застройщикам.

Конечной целью данных положений выступает: усиление общественного контроля касаясь строительства рынка жилья, а также ограничение рисков строительного бизнеса [31].

Вместе с тем, федеральным законодательством введены нормы, ужесточающие требования к деловой репутации органов управления застройщика и его участников.

Согласно ст. 201.1 Закона № 127-ФЗ в случаях рассмотрения дел о банкротстве застройщиков могут применяться только такие процедуры банкротства, как:

- во-первых, процедура конкурсного производства;
- во-вторых, процедура внешнего управления;
- в-третьих, мировое соглашение.

Соответственно наблюдение и финансовое оздоровление как процедуры банкротства к застройщикам при возбуждении дела о банкротстве не могут быть использованы.

1.2 Особенности процедуры банкротства застройщика

Признание застройщика банкротом, как правило, осуществляется в судебном порядке по правилам, предусмотренным Законом № 127-ФЗ, но с учетом специфических особенностей, вытекающих из специального статуса участников дела.

К специальным правилам подсудности дел о банкротстве следует отнести следующее: как следует из Закона № 127-ФЗ, арбитражные суды (далее – АС) рассматривают дела о банкротстве по месту проживания гражданина либо юридического адреса ЮЛ.

Принятие решения о выборе того или иного варианта подсудности в конкретном деле о банкротстве застройщика решается судом с учетом всех обстоятельств дела.

Заявлять свои ходатайства по данному вопросу (об изменении подсудности и передаче дела в другой АС) могут любые лица, которые принимают участие в данном деле, если они смогут обосновать, почему передача дела в другой АС будет обеспечивать более эффективную защиту прав кредиторов.

К специальным правилам подведомственности в отношении исков к застройщику относится то, что Законом № 127-ФЗ определены правила рассмотрения требований в отношении недвижимого имущества в деле о банкротстве застройщика.

Суть специальных правил в данном случае заключается в том, что с момента принятия АС решения о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства только в рамках данного судебного дела могут быть предъявлены и рассмотрены требования, связанные с недвижимым имуществом застройщика (ст. 201.8 Закона № 127-ФЗ).

Следует иметь в виду, что когда начинается процедура банкротства застройщика именно в недостроенном жилом доме, то в таком случае

существует судебная практика о признании судами права на квартиры лишь в виде долей в объекте незавершенного строительства (далее – ОНС).

Также весьма существенной особенностью процедуры банкротства застройщика является то, что если права застройщика передавались иному лицу до возбуждения дела о банкротстве и исковые требования граждан о признании права собственности на квартиру заявлены к должнику или к иному лицу (к примеру, к ЮЛ, которое достраивало МКД), такие исковые требования должны рассматриваться судом общей юрисдикции.

Следует понимать, что если за тем или иным участником строительства судом признано право собственности на жилое помещение, и при этом надлежащим образом зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), обращается с заявлением о включении его в реестр ТУС.

Только в вышеуказанном случае требование может быть включено в данный реестр только в случае его отказа от такой регистрации [14].

Арбитражные суды по делам о спорах о банкротстве застройщиков придерживаются следующего мнения:

- абсолютно все участники строительства должны быть наделены правом собственности на тот или иной жилой объект;
- данный жилой объект должен быть надлежащим образом зарегистрирован в ЕГРН.

Лишь при соблюдении вышеназванных условий указанное право собственности по закону не может входить в конкурсную массу.

Однако, при этом участники строительства могут предъявить дополнительные ДТ:

- размер компенсации морального вреда;
- размер возмещения убытков;
- неустойки;
- иные прочие взыскания.

Большое значение имеет тот факт, когда АС сообщили о том, что

должник является застройщиком и в его отношении проводится процедура банкротства.

В таком случае судья в определении о принятии заявления о признании должника банкротом прямо указывает, что в своей деятельности руководствуется специальными положениями Закона № 127-ФЗ.

Для этого при подаче заявления о возбуждения дела необходимо указать, что должник является застройщиком, при условии, что это известно лицу, подающему соответствующее заявление.

Возвращаясь к рассматриваемому нами примеру дела № А75-17144/2020 [1], АС в первом определении от 03.11.2020 не указал на наличие статуса застройщика у ответчика, поскольку в первоначальном заявлении о признании должника банкротом налоговая инспекция не указала на этот факт.

Впервые упоминание о специальном статусе лица, в отношении которого было подано заявление о банкротстве, в определениях АС по делу № А75-17144/2020 появилось в пятом определении от 05.04.2021.

Если сведения о том, что должник является застройщиком, становятся известны АС после возбуждения дела о банкротстве, то АС:

- во-первых, принимает решение или выносит определение, в которых указывает на применение в данном деле специальных правил о банкротстве застройщиков;
- во-вторых, освобождает АУ (далее – АУ) от исполнения возложенных на него обязанностей, если такой АУ не имеет специальной аккредитации.

При этом заявитель представляет в АС кандидатуру АУ, который имеет специальную аккредитацию.

В результате рассмотрения заявления о признании застройщика банкротом АС может принять следующие акты:

- во-первых, согласиться с требованиями и принять решение АС о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства;

- во-вторых, не согласиться с требованиями и вынести определение об отказе в признании застройщика банкротом и об оставлении такого заявления без рассмотрения;
- в-третьих, не согласиться с требованиями и принять решение об отказе в признании застройщика банкротом и о прекращении производства по соответствующему делу.

Отечественным законодательством в области банкротства предусмотрено, что конкурсное производство при данной процедуре в отношении застройщика вводится на один год (п. 2.7 ст. 201.1 Закона № 127-ФЗ).

Также следует учитывать тот факт, что каждый участник строительства, в соответствии с положениями действующего законодательства, имеет право требовать непосредственно от застройщика исполнения всех обязанностей, предусмотренных договором.

Следовательно, общий установленный для прочих случаев срок конкурсного производства увеличен в два раза (обычный срок конкурсного производства ограничивается шестью месяцами).

Такое особое отношение к застройщикам при конкурсном производстве вызвано особой сложностью ведения дела, также тем фактом, что основные требования по данному делу связаны со строящимися объектами, такими, как, например:

- МКД;
- ЖДБЗ;
- паркингом.

Несомненно, это подразумевает большое количество участников, которые могут заявлять свои требования к застройщику.

Для соблюдения всех этих нюансов объективно требуется гораздо больше времени, чем обычно.

При этом, в рамках конкурсного производства при банкротстве застройщика разрешается продлевать срок конкурсного производства

застройщика по ходатайству любого участвующего в деле лица на дополнительный срок до шести месяцев.

Решение АС о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении направляется АС в Росреестр по месту нахождения ЗУ застройщика.

Дополнительные гарантии предусмотрены и для лиц, которые только намерены заключить договор, предусматривающий передачу жилого помещения, с застройщиком, находящимся в стадии банкротства.

Таких лиц, а также лиц, вносящих денежные средства по ранее заключенным договорам, застройщик в обязательном порядке должен письменно уведомить, что он выступает должником по делу о банкротстве.

Важно понимать, что переход к внешнему управлению должен осуществляться с учетом в соответствии с общими правилами, которые предусмотрены в ст. 146 Закона № 127-ФЗ, но с учетом своих особенностей.

Следует учитывать, что на основании п. 4 ст. 201.12 Закона № 127-ФЗ такие решения принимаются при условии, если за них отдано не менее чем три четверти голосов участников строительства.

То есть, необходимо обратиться с ходатайством общего собрания кредиторов в АС.

В таком случае АС вправе вынести соответствующее определение, в котором будет значиться информация о переходе к внешнему управлению.

Однако, это может быть возможно лишь при наличии у должника имущества, необходимого для осуществления самостоятельной хозяйственной деятельности.

Также требуется понимать, что при переходе к внешнему управлению реестр ТУС не открывается.

Общеизвестно, что в отношении застройщика не проводятся такие процедуры, как наблюдение и финансовое оздоровление.

Поэтому можно говорить о том, что в отношении должника-застройщика действует определенный алгоритм введения процедур по

осуществлению банкротства.

Закон № 127-ФЗ указывает, что первоначально АС открывает конкурсное производство, и уже впоследствии, после исследования всех существенных обстоятельств по делу, конкурсный управляющий может прийти к выводу, что платежеспособность застройщика может быть восстановлена.

Следует отметить, что только в этом случае конкурсный управляющий может предложить обратиться в АС с ходатайством о переходе к внешнему управлению.

Следовательно, можно сделать вывод о том, что конкурсное производство застройщика обязательно должно проводиться до начала внешнего управления застройщика.

Такие жесткие правила, применяемые к застройщиком обоснованы тем, что кредиторами его являются наименее защищенные экономически лица, что потребовало от законодателя установления к банкротящемуся застройщику повышенных ожиданий негативного развития событий:

- во-первых, в отношении застройщиков действует презумпция финансовой несостоятельности, вызванная высокими расходами, связанными с ведением строительства;
- во-вторых, в отношении застройщиков действует презумпция отсутствия возможности завершить строительство, если подано заявление о банкротстве.

АС по ходатайству любого участвующего в деле лица, имеет право применять к застройщику общие обеспечительные меры, которые регламентированы Арбитражным процессуальным кодексом РФ.

Такие меры в отношении застройщика, как правило, вводятся для пресечения недобросовестных действий с ЗУ, на котором находится либо должен быть построен объект.

Именно по указанной причине АС, который согласно правилам подсудности рассматривает дело о банкротстве застройщика, вправе

осуществить специальные обеспечительные меры, направленные на обеспечение требований кредиторов и интересов должника (обеспечительные меры)¹.

Следует отметить, что о принятых касаясь недвижимого имущества и имущественных прав застройщика обеспечительных мерах АС уведомляет Росреестр.

Следует отметить, что при применении обеспечительных мер существуют определенные правила.

Так, АС может установить указанные обеспечительные меры лишь по ходатайству заинтересованного лица, при этом в обязательном порядке должны быть соблюдены правила предоставления доказательств наличия объекта строительства на ЗУ либо начала его строительства.

1.3 Субъекты несостоятельности (банкротства) застройщика

В делах о банкротстве застройщиков существует специальный субъектный состав.

Количество лиц в таких делах и так крайне велико, но существуют также специальные субъекты, без которых рассмотрение такой категории дел невозможно.

В деле о банкротстве застройщика № А75-17144/2020 [1] впервые Фонд был привлечен к участию в деле только пятым по счету определением АС от 05.04.2021.

Ранее в данном деле специальные субъекты не участвовали.

Кроме того, в деле о банкротстве застройщика особые требования предъявляются к должнику, приобретающему статус застройщика, и АУ, имеющим намерения получить статус конкурсного (внешнего) управляющего в рассматриваемых категориях дел.

¹ Шишмарева Т.П. Правовое регулирование несостоятельности застройщика // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. N 10. С. 64 - 65.

Проведя анализ Закона № 127-ФЗ, пришли к мнению, что процедура банкротства застройщиков своей главной задачей предусматривает именно защиту данной категории граждан и предоставление им возможности по изысканию средств и путей для завершения строительства.

Так, в отношении конкретно указанных граждан органы власти формируют особые экономико-правовые механизмы дополнительной финансовой поддержки.

Зачастую в ситуации, когда застройщик впадает в банкротство, единственным активом, входящим в конкурсную массу, является недостроенный объект недвижимости.

Применяя вещно-правовую концепцию, АС изымает объект недвижимости из конкурсной массы, однако экономически разницу между инвесторами и прочими кредиторами обозначить трудно.

То есть, в обоих случаях до банкротства происходит предоставление со стороны кредитора в имущественную массу должника с ожиданием обратного предоставления в будущем.

Соответственно, нет причин для придания инвесторам более привилегированного статуса по сравнению, например, с гражданами, здоровью которых причинен вред и которые точно получили бы удовлетворение из конкурсной массы при противоположном подходе наряду с работниками по трудовым договорам.

А если принять во внимание еще и текущие платежи, то изъятие недостроенного объекта из конкурсной массы ставит под вопрос сам ход дела о банкротстве в связи с невозможностью оплаты вознаграждения АУ и судебных расходов.

Следует учесть, что граждане, инвестировавшие в строительство жилого фонда, могут быть отнесены к первой категории, но при невозможности изыскать какие-либо финансовые резервы для окончания строительства граждане могут быть отнесены и ко второй категории.

Данные требования возникают у участника строительства на основании

того, что лицо своими денежными средствами или имуществом участвует в финансировании строительства:

- МКД;
- ЖДБЗ;
- паркинга.

По мнению некоторых авторов [26, с. 121], в случае заявления требований о признании права на объект долевого участия за участником объект долевого участия переходит в собственность участника долевого строительства и выбывает из конкурсной массы.

Законом № 127-ФЗ предусмотрен перечень оснований для отнесения требований кредиторов к требованиям участника строительства (п. 6 ст. 201.1 Закона № 127-ФЗ).

Если в основании требований кредиторов лежит одно из названных выше оснований, то АС включает вышеуказанное требование в реестр требований участников строительства.

Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее - Фонд) может привлекаться в качестве лица, участвующего в деле о банкротстве застройщика.

Например, в случае, если застройщиком были уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в соответствии с Законом № 214-ФЗ [32].

Под компенсационным фондом обычно понимается резерв, формируемый в денежной форме за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ для строительства (создания):

- МКД;
- ЖДБЗ, состоящих из 3 и более блоков;
- доходов от инвестирования указанных денежных средств.

В соответствии с требованиями ст. 13 Закона N 218-ФЗ выплата

возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу квартир, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, при следующих условиях:

- застройщик признан АС банкротом;
- в отношении него открыто конкурсное производство;
- застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд по таким договорам.

Однако, указанным Законом зафиксированы максимальные ограничения по размеру выплат (ст. 13 Закона N 218-ФЗ).

Особенности механизмов банкротства застройщиков определяют повышенные требования к АУ, выражающиеся в следующем.

Общеизвестно, что помимо общих требований к АУ для осуществления ими арбитражного управления должником в отношении АУ в деле о банкротстве застройщика Закон № 127-ФЗ вводит ряд особых (специальных) требований.

В дело о банкротстве застройщика в качестве конкурсных или внешних управляющих утверждаются АУ, соответствующие установленным Законом № 127-ФЗ специальным требованиям и аккредитованные Фондом.

Следует отметить, что в деле о банкротстве застройщика существует определенный механизм утверждения АУ.

В рассматриваемом деле А75-17144/2020 [1] в заявлении о признании должника банкротом не указана конкретная кандидатура АУ, а лишь указано на то, что он должен быть членом Союза арбитражных управляющих «Созидание».

По своей сути это является процессуальным нарушением.

Однако, определением АС о принятии заявления о признании должника банкротом от 21.12.2020 союзу арбитражных управляющих «Созидание» было предписано представить суду полные сведения об АУ, кандидатура которого соответствует требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Закона

№ 127-ФЗ.

В данном случае АС не указал заявителю на необходимость устранить нарушение, а самостоятельно запросил кандидатуру АС у саморегулируемой организации.

Так или иначе, но существуют определенные особенности механизмов банкротства застройщиков, которые непосредственным образом определяют повышенные требования к АУ, выражающиеся в том, что помимо общих требований к АУ для осуществления ими арбитражного управления должником в отношении АУ в деле о банкротстве застройщика Закон № 127-ФЗ вводит ряд особых (специальных) требований.

В дело о банкротстве застройщика в качестве конкурсных или внешних управляющих утверждаются АУ, соответствующие установленным Законом № 127-ФЗ специальным требованиям и аккредитованные Фондом.

Таким образом, подводя итоги главы, можно сделать следующие выводы:

- а) понятие застройщика, применяемое в законодательстве о банкротстве, имеет свою специфику, обусловленную сферой его применения;
- б) особенности процедуры банкротства застройщика, установленные федеральным законодательством о банкротстве, вызваны стремлением законодателя максимально защитить интересы участников строительства;
- в) в процедуре банкротства застройщиков принимают участие ряд дополнительных специальных субъектов:
 - 1) участники строительства;
 - 2) органы власти;
 - 3) Фонд;
- г) арбитражные управляющие (по таким делам к ним предъявляются специальные требования).

Вместе с тем, совершенно все участники строительства имеют равные

права на отстаивание своих интересов.

Вышеуказанное означает, что тот или иной субъект не должен иметь каких-либо преимуществ между остальными участниками.

Как уже отмечали ранее, любой может столкнуться с банкротством застройщика, поэтому мы попытались в данной главе мы попытались максимально подробно разъяснить возникающие нюансы, которые могут появиться в случае заключения договора между застройщиком и участниками строительства.

Глава 2 Порядок проведения собрания участников строительства

2.1 Характеристика, виды и основания требований участников долевого строительства к застройщику

В рамках дел о банкротстве застройщиков реестр требований кредиторов имеет свои специфические особенности, обусловленные спецификой деятельности застройщика по возведению:

- а) МКД;
- б) ЖДБЗ;
- в) паркингов, а именно – такой реестр состоит из двух элементов:
 - 1) реестра денежных требований (далее – реестр ДТ);
 - 2) реестра требований участников строительства (далее – реестр ТУС).

Реестр требований кредиторов – специальный документ, предусмотренный Законом № 127-ФЗ, в котором должна аккумулироваться информация про всех кредиторов должника.

В делах о банкротстве застройщиков реестр ТУС является частью общего реестра требований кредиторов.

В пользу этой позиции указывает и судебная практика, требующая учитывать данные и иные неденежные требования в денежном выражении, а также определяющая порядок такого учета [21].

Именно по указанной причине право выбора формы учета требования кредитора в деле о банкротстве застройщика принадлежит участнику строительства [2].

В результате АС в каждом конкретном случае, исходя из волеизъявления участников строительства, имеет право включать в реестр ТУС участников строительства.

Однако, участники строительства, которые имеют ДТ к застройщику на основании подп. 4 п. 1 ст. 201.1 Закона № 127-ФЗ, или включить в реестр ДТ

тех участников строительства, которые имеют к застройщику ТУС [23].

ТУС в соответствии с подп. 3 п. 1 ст. 201.1 Закона № 127-ФЗ – это требование участника строительства о передаче ему на основании возмездного договора в собственность.

Основаниями для заявления ТУС в рамках процедуры банкротства застройщиков является следующий юридический состав:

- а) между застройщиком и кредитором заключен договор, по которому первый обязуется передать в собственность второго жилье;
- б) объектом сделки является квартира в таких объектах, как:
 - 1) МКД;
 - 2) блок ЖДБЗ;
 - 3) машино-место в паркинге;
- в) кредитором хотя бы частично оплачен договор;
- г) в момент, когда произведена оплата, МКД, ЖДБЗ или паркинг не был введен в эксплуатацию в порядке, предусмотренном ГрК;
- д) строительство МКД, ЖДБЗ или паркинга уже было начато.

Последнее требование вызвано тем, что АС также обращают внимание, на какой стадии строительства находится объект.

В тех случаях, когда строительные работы даже не начинались, а разрешение на строительство следующих объектов:

- МКД;
- ЖДБЗ;
- паркинга не выдавалось, по сложившейся практике АС отказывают во включении в реестр ТУС, так как соответствующее можно заявлять только в отношении реально существующего МКД, ЖДБЗ или паркинга [27].

Второй вид требований в делах о банкротстве застройщиков – ДТ, перечень которых приведен в подп. 4 п. 1 ст. 201.1 Закона № 127-ФЗ.

Обобщенно можно говорить о том, что к ДТ участника строительства относятся:

- требование о возврате денежных средств (стоимости имущества), уплаченных (внесенных) застройщику до расторжения, признания недействительным или незаключенным договора, по которому предполагалась передача квартиры;
- возмещение убытков в виде реального ущерба, возникших в результате нарушения застройщиком своей обязанности по передаче квартиры по договору.

Законодательством предусмотрено, что при открытии конкурсного производства кредитор имеет право в одностороннем порядке отказаться от договора, по которому он должен получить квартиру.

Об этом отказе кредитор вправе заявить в рамках дела о банкротстве застройщика при определении размера ДТ (ст. 201.5 Закона № 127-ФЗ).

Также договор между кредитором и застройщиком может быть признан недействительным или незаключенным АС в процессе рассмотрения требований.

Хотя соответствующие требования вытекают из смысла Закона № 127-ФЗ, но на практике АС иногда не обращают внимания на то, расторгнут договор с застройщиком или нет.

В целях обеспечения учета требований всех кредиторов, руководителю застройщика не позднее чем через 10 дней с момента утверждения АС в своем определении конкурсного управляющего, требуется обеспечить передачу ему информации о каждом участнике строительства (кредиторе).

Конкурсный управляющий не позднее, чем через 5 дней с момента получения вышеуказанной информации должен сообщить следующую информацию всем кредиторам:

- о начале процедуры конкурсного производства;
- о том, что у них возникло право предъявить ТУС и ДТ;
- о сроке, который начал течь для предъявления соответствующих ТУС и ДТ [6].

Как только АС примет решение (определение) о признании застройщика

банкротом и о начале в отношении него процедуры конкурсного производства, а также в ходе введенного внешнего управления, любые ТУС, в том числе новые, которые появились после начала процедуры банкротства.

Важно отметить, что ДТ кредиторов могут предъявляться к должнику только в рамках банкротного дела с обязательным выполнением порядка их предъявления, установленного п. 1 ст. 201.4 Законом № 127-ФЗ.

С момента начала процедуры конкурсного производства прекращается исполнение всех исполнительных документов (например, исполнительных листов) по требованиям кредиторов, предусмотренным в соответствующих нормах ст. 201.4 Закона № 127-ФЗ.

Следует отметить, что ДТ и ТУС от кредиторов должны быть предъявлены только конкурсному управляющему.

Все такие требования могут быть удостоверены судебными решениями (определениями) или другими документами.

Это положение направлено на обеспечение максимальных гарантий для объективного рассмотрения требований всех кредиторов.

Кроме того, конкурсному управляющему требуется направить документы, которые свидетельствуют об оплате (полной или хотя бы частичной), которую внес участник строительства в целях выполнения своих обязанностей по договору, предусматривающему передачу квартиры.

После получения всех требуемых документов конкурсный управляющий обязан:

- изучить предъявленное к застройщику требование кредитора;
- внести такое требование в реестр ТУС (если такое требование обосновано);
- внести заявленное требование в реестр ТУС не в полном объеме (при наличии оснований) или отказать во внесении требования в реестр ТУС (если предъявленное требование не обосновано) не позднее чем через 15 рабочих дней.

Если конкурсный управляющий включает требование в

соответствующий реестр, то он должен самостоятельно исчислить размер убытков в виде реального ущерба в порядке, указанном в п. 2 ст. 201.5 Закона № 127-ФЗ.

Далее необходимо включить эти убытки в реестр требований независимо от того заявлялись ли такие требованиями о взыскании убытков самими участниками строительства.

Следует учитывать, что зачастую у отдельных кредиторов появляются претензии относительно ряда требований.

Закон № 127-ФЗ для данных ситуаций прямо указывает, что их возражения могут заявляться в срок не позднее 15 рабочих дней с момента закрытия реестра требований или с момента внесения требований в реестр ТУС.

Помимо прочего, должно быть соблюдено условие, что соответствующие ТУС добавлены уже после закрытия реестра.

Соответствующие возражения должны быть заявлены только в АС, который рассматривает конкретное дело о банкротстве.

Конкурсный управляющий должен включить требование участника строительства в реестр ТУС в срок не позднее следующего дня после получения соответствующей копии определения АС об этом.

Проинформировать кредитора о включении его требований в реестр ТУС конкурсный управляющий должен в срок не более 3 рабочих дней после дополнения реестра ТУС.

Все кредиторы, требования которых включены в реестр ТУС, получают возможность участвовать в собраниях кредиторов с правом голосования по заявленным вопросам.

Необходимо учитывать, что требования участников строительства, которые появились уже после подачи заявления о банкротстве застройщика, все равно должны быть добавлены в реестр ТУС.

При этом дата закрытия реестра требований не имеет значения.

Любые кредиторы, требования которых были и включены в реестр ТУС

(даже после начала процедуры банкротства), имеют полное право:

- а) участвовать в собраниях участников строительства с правом голосовать по заявленным вопросам;
- б) участвовать в собраниях кредиторов по вопросам:
 - 1) о заключении мирового соглашения (п. 9 ст. 201.1 Закона № 127-ФЗ);
 - 2) о переходе к внешнему управлению (п. 4 ст. 201.15-3 Закона № 127-ФЗ).

2.2 Порядок предъявления требований к должнику о передаче жилых помещений и их включение в реестр требований кредиторов

Все ТУС должны быть поданы по правилам, которые установлены в ст. 71 и 100 Закона № 127-ФЗ.

Рассмотрение таких требований со стороны АС происходит следующим образом.

Во-первых, АС обязан оценить заявляемые ТД с точки зрения их обоснованности.

Следовательно, для включения в реестр ТУС надо доказать АС обоснованность своих ТУС документами, подтверждающими оплату (полную или частичную) по договору, который содержит обязанность застройщика о передаче квартиры в МКД, блока в ЖДБЗ или машино-места в паркинге.

Например, ТУС может быть заявлено только если гражданин реально участвовал в финансировании строительства квартир в:

- МКД;
- блоков в ЖДБЗ;
- машино-мест в паркинге.

Следовательно, для включения в реестр ТУС надо доказать АС обоснованность своих ТУС документами, подтверждающими оплату (полную или частичную) по договору, который содержит обязанность застройщика о

передаче:

- квартиры в МКД;
- блока в ЖДБЗ;
- машино-места в паркинге.

В-вторых, в результате изучения заявления и обосновывающих документов АС обязан вынести определение, на основании которого заявленные требования будут внесены в реестр ТУС, являющийся элементом общего реестра требований, либо определение АС об отказе во внесении такого требования в реестр ТУС.

На основании статьи 201.6 Закона № 127-ФЗ любой участник банкротного дела имеет право обжаловать как первое, так и второе определение АС, если он с ним не согласен.

Если будет пропущен срок для предъявления ТУС, то у участника строительства могут возникнуть негативные последствия в виде попадания его требований за реестр, а также необходимости в судебном порядке отстаивать свои права с малой вероятностью получения положительного решения.

Статус участников строительства в рамках банкротного дела имеет свои преимущества, например, в части возможности установления убытков. Это право получают все участники строительства, которые имеют любые требования к должнику (как ДТ, так и ТУС).

В соответствии с Законом № 127-ФЗ, в редакции, действовавшей до 2013 года, совсем не подлежал учету при определении стоимости квартиры размер убытков.

Большое количество банкротных дел затягивалось на многие годы, а рыночные цены жилье росли весьма существенно.

В результате, возникали такие ситуации, когда участник строительства заключал договор с застройщиком в 1990-х гг. и вносил свои денежные средства, требуемые от него для строительства (порой весьма небольшие по сегодняшним меркам – порядка 7000 руб.[17]).

Далее возникала ситуация, при которой застройщик проходил через

процедуру банкротства, а жилье гражданину не предоставлялось.

В этой ситуации стоимость неполученного жилья составляла уже совершенно другой уровень – исчисление должно производиться в миллионах рублей, но по действовавшим тогда правилам АС обязан был внести в реестр и удовлетворить требования кредитора в размере оплаченной им суммы.

По Закону № 127-ФЗ в редакции, действовавшей 2013 года, объем требований участника строительства, включенный в реестр требований, должен был составлять скромные 7000 рублей, что совсем не отвечало требованиям справедливости.

Кроме того, именно от этой суммы учитывалось количество голосов кредитора на общем собрании.

Для исправления данной несправедливой нормы в законодательство были внесены соответствующие изменения.

В настоящее время участник строительства, участвующий в собрании кредиторов, обладает количеством голосов в размере суммы денежных средств, внесенных должнику.

Следует обратить внимание на то, что размер убытков должен быть установлен АУ, т.е. привлечение оценщика для определения рыночной стоимости квартиры должен инициировать АУ.

Судебные инстанции, к сожалению, не принимают в качестве доказательства отчеты тех оценщиков, которых нанимали сами участники строительства, поскольку усматривают в этом возможную необъективность проведенной оценки [18, 25 и 26].

Поскольку рассчитанные убытки выражаются в денежном эквиваленте, то их учет производится путем включения полного размера рассчитанных убытков в реестр ДТ.

При заявлении ТУС участнику строительства нет установленной в законодательстве необходимости непременно расторгать договор с застройщиком.

Однако в этом случае трудно предугадать, какую оценку данному факту

даст АС, учитывая, что такое расторжение договора произошло ранее не будет ли это воспринято как отсутствие у участника строительства оснований для заявления ТУС.

Проанализировав действующее законодательство и сложившуюся судебную практику, считаю, что расторжение договора не должно становиться основанием для отказа участнику строительства во включении его требований в реестр ТУС.

Эта позиция основана на базовых принципах, которыми пронизаны специальные нормы о банкротстве застройщиков.

Внесение требований тех или иных участников строительства в какую-либо часть реестра требований представляет собой один и тот же способ защиты их прав, поскольку реестр кредиторов на самом деле единый (реестр ТУС представляет собой только часть общего реестра требований кредиторов).

А выбор формы защиты своего права участником строительства в данном случае полностью определяется волей самого участника строительства, поскольку он вправе предъявить как ДТ, так и ТУС к застройщику [19, 20 и 24].

При этом следует отметить, что в настоящее время у судебных инстанций не сформировалась единая правовая позиция по данному вопросу, а четкие и однозначные нормы права, которые содержали бы прямое императивное указание на правильный вариант поведения в данной ситуации, к сожалению, пока тоже отсутствуют.

Таким образом, порядок предъявления ТУС участником строительства такой:

- во-первых, проверить наличие оснований для подачи ТУС;
- во-вторых, направить заявление и все требуемые обосновывающие документы в АС и иным лицам (в порядке, установленном ст. 71, 100 Закона № 127-ФЗ);
- в-третьих, проконтролировать действия АУ по проведению

независимой оценки в целях определения размера убытков в виде реального ущерба.

В реестр ТУС в банкротном деле в отношении застройщика включается указанная ниже информация:

- сумма еще невнесенных средств или стоимость еще переданного имущества застройщику по договорам, по которым застройщик обязуется передать квартиру в МКД, блок в ЖДБЗ или машино-место в паркинге (то есть, стоимость подлежащего передаче исполнения);
- информация о квартире в МКД, блоке в ЖДБЗ или машино-месте в паркинге (в том числе об их площади), которые являются объектом договора с застройщиком, а также информация, которая позволяющая индивидуализировать МКД, ЖДБЗ или паркинг (например, адрес строящегося объекта);
- информация о том, был ли застройщиком перечислен надлежащим образом взнос в компенсационный фонд в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

Правила ведения реестра ТУС, в том числе состав сведений, подлежащих включению в этот реестр, и порядок предоставления информации из реестра ТУС утверждаются специальным нормативным актом [28].

Необходимо учитывать, что реестр ТУС ведется в отношении каждого МКД, ЖДБЗ и паркинга отдельно.

2.3 Предъявление денежных требований к должнику

Требования о включении в реестр ДТ подаются также в порядке, предусмотренном ст. 71 и 100 Закона № 127-ФЗ.

Следует отметить, что у участников строительства существует право на возврат от должника не только уплаченных по договору с застройщиком средств, но и понесенных убытков, которые рассчитываются согласно нормам,

урегулированным в п. 2 ст. 201.5 Закона № 127-ФЗ.

Более подробно данный порядок расчета разобран ранее.

В тех случаях, когда участник строительства фактически передал застройщику денежные средства в размере выше, чем реальная рыночная стоимость квартиры в МКД, блока в ЖДБЗ или машино-места в паркинге, определенная на момент заявления требований, то это не изменяет размер требований такого участника строительства.

По правилам, установленным в Законе № 127-ФЗ, участник строительства вправе заявить требования только в том размере, в котором им были фактически внесены денежные средства.

Важнейшим в данном случае доказательством является достоверное подтверждение факта оплаты.

Заявить ДТ обязательно требуется в пределах установленного двухмесячного срока с момента открытия реестра требований кредиторов.

В противном случае заявленные требования будут включены за пределами реестра, поэтому их удовлетворение будет производиться только после осуществления расчетов со всеми предыдущими (реестровыми) кредиторами.

Согласно норм Закона № 127-ФЗ, общий порядок предъявления ДТ к застройщику таков:

- во-первых, установление начальной даты, с которой начал течь срока для предъявления требований (это осуществляется в целях контроля за соблюдением предельного 2-месячного срока с момента открытия реестра);
- во-вторых, расторгнуть договор с застройщиком, если существуют какие-либо основания для признания его недействительным, или же заявить об одностороннем отказе от исполнения договора с застройщиком;
- в-третьих, направить заявление и все требуемые подтверждающие документы в АС, заблаговременно с помощью копий таких

документов оповестив лиц, перечисленных в ст. 71, 100 Закона № 127-ФЗ;

- в-четвертых, проконтролировать действия АУ по проведению независимой оценки квартиры в МКД, блока в ЖДБЗ или машино-места в паркинге в целях определения размера убытков в виде реального ущерба.

Зачастую в практике встречаются случаи, в которых удовлетворение ТУС застройщиком невозможно.

В такой ситуации ТУС видоизменяются, преобразуются в ДТ и при этом, естественно, подлежат внесению в реестр требований кредиторов в порядке, определенном для внесения ДТ.

Конкурсный управляющий самостоятельно изучает заявленные ДТ участников строительства и вносит их в реестр ДТ, который является частью общего реестра требований кредиторов.

Указанные требования вносятся в реестр требований без обязательного решения или определения АС.

Вместе с тем следует отметить, что в ситуации, когда уже после внесения конкурсным управляющим заявленного участником строительства требования в реестр ТУС у конкурсного управляющего появится новая информация, позволяющая считать необоснованным внесение этого требования, которая была ему неизвестна.

В отличие от общего правила о закрытии реестра требований кредиторов ЮЛ в двухмесячный срок с момента публикации обязательной информации (абз. 3 п. 1 ст. 142 Закона № 127-ФЗ), реестр требований кредиторов в деле о банкротстве застройщика подлежит закрытию по истечении трех месяцев с даты публикации обязательной информации (п. 4 ст. 201.4 Закона № 127-ФЗ).

Увеличение срока для закрытия реестра в деле о банкротстве застройщика с 2 месяцев до 3 месяцев объясняется большим количеством реестровых кредиторов и лиц, обладающих статусом участников строительства.

Так, анализ опубликованной на специализированных ресурсах информации позволяет считать, что средний показатель количества конкурсных кредиторов в деле о банкротстве застройщика составляет от 40 до 70 лиц, а среднее число лиц, претендующих на получение статуса участника строительства, составляет около 600 человек [8].

Количество реестровых кредиторов в делах о банкротстве организаций, не обладающих статусами отдельных категорий должников, в среднем составляет от 15 до 25 лиц [7].

Заявленные требования всех участников строительства должны быть внесены в реестр ДТ не позднее 3-месячного срока с момента ознакомления с информацией от конкурсного управляющего о том, что было начато конкурсное производство, и все участники строительства могут заявлять ТУС и ДТ.

Социальная значимость и указанное ранее привилегированное положение участников строительства среди других кредиторов проявляются в том, что Закон № 127-ФЗ прямо указывает, что в случае пропуска данного срока по уважительной причине он может быть восстановлен судом.

2.4 Особенности проведения и голосования на собрании кредиторов (участников строительства) застройщика

Порядок проведения собрания участников строительства (далее – собрание) определен в ст. 201.12 Закона № 127-ФЗ.

Указанное собрание проводится по общим правилам проведения собрания кредиторов (ст. ст. 12, 13 - 15 Закона № 127-ФЗ), но с определенными особенностями, характерными для банкротства застройщиков, к которым следует отнести следующие моменты.

Во-первых, если количество участников строительства превышает 500, то по решению конкурсного управляющего в случае конкурсного управления или внешнего управляющего в случае внешнего управления собрание может

проводиться и без общего присутствия всех участников строительства, то есть допускается проведение заочного голосования по обозначенным вопросам.

Во-вторых, только те участники строительства, требования которых были внесены в реестр ГУС на момент проведения собрания, являются его участниками с правом голоса.

Помимо указанных лиц, в собрании по банкротному делу застройщика могут принимать участие другие лица, однако, не обладают правом голосовать по поставленным вопросам следующие лица:

- представитель саморегулируемой организации, членом которой является АУ, назначенный в банкротном деле;
- представитель контрольного (надзорного) органа власти;
- конкурсные кредиторы и уполномоченные органы, требования которых внесены в соответствующий реестр требований на момент проведения собрания;
- фонд, у которого возникли требования в результате выплаты возмещения участникам долевого строительства по правилам ст. 201.12-1 Закона № 127-ФЗ.

Все из указанных лиц имеют право выступать по вопросам повестки собрания участников строительства, но не имеют права голоса.

В пункте 1.1 ст. 201.12 Закона № 127-ФЗ установлены следующие специальные правила, по которым проводятся собрания в форме заочного голосования.

Во-первых, вместе со включением в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (ЕФРСБ) сведений о публикации извещения о проведении собрания в форме заочного голосования требуется обязательно в ЕФРСБ включить бюллетени для голосования, которые не публикуются в официальном издании.

Во-вторых, участники строительства должны заполнить бюллетени для голосования и передать их конкурсному управляющему в случае конкурсного производства или внешнему управляющему в случае внешнего управления

застройщиком в том порядке, который прописан в извещении о проведении заочного собрания.

В-третьих, в подведении итогов голосования участвуют только те бюллетени, которые были заполнены участниками строительства и получены конкурсным управляющим в случае конкурсного производства или внешним управляющим в случае внешнего управления застройщиком не позднее даты проведения заочного собрания.

Все участники строительства имеют количество голосов на собрании по банкротному делу застройщика, которое пропорционально размеру их ДТ или ТУС по отношению к общей сумме всех требований, включенных в реестр ТУС на момент проведения данного собрания.

Соответственно, на разных собраниях один и тот же участник зачастую обладает разным количеством голосов.

Однако права конкурсных кредиторов также попадают под защиту Закона № 127-ФЗ, так как конкурсный кредитор имеет право обжаловать решение собрания участников строительства, если докажет, что данное решение нарушает его права и законные интересы [6].

Материалы изученной нами судебной практики прямо свидетельствуют о том, что в случае передачи участником строительства застройщику фактически всех денежных средств в размере выше, чем реальная рыночная стоимость квартиры в обозначенных ниже объектах:

- МКД;
- блока в ЖДБЗ;
- машино-места в паркинге, определенная на момент заявления требований, то это не изменяет размер требований такого участника строительства.

Системный анализ ст. ст. 201.10 и 201.11 Закона № 127-ФЗ позволяет определить перечень главных вопросов, которые включены в исключительную компетенцию собрания по банкротному делу застройщика, а именно:

- создание ЖСК участниками строительства в целях самостоятельного завершения строительства объекта;
- направление в АС ходатайства о погашении требований участников строительства посредством передачи им в собственность квартир в МКД, блоков в ЖДБЗ или машино-мест в паркинге, строительство которых завершено.

Следует согласиться с мнением, высказанным Е.Г. Дорохиной, о том, что компетенция собрания по банкротному делу застройщика не совпадает с компетенцией собрания кредиторов [6].

По мнению Т.П. Шишмаревой, сообщество кредиторов при признании застройщика несостоятельным (банкротом) представлено не только собранием кредиторов, участниками которого выступают:

- конкурсные кредиторы;
- кредиторы с ТУС (п. 9 ст. 201.1, п. п. 5, 6 ст. 201.6);
- уполномоченные органы;
- с особым собранием - собранием участников строительства, выдвигающим отличительные от денежных кредиторов требования [34].

Стоит также уделить некое внимание тому, что существуют определенные особенности состава участников в делах о банкротстве застройщиков.

Прежде всего, заключаются они в том, что к участию в таких делах привлекаются следующие субъекты:

- специально созданный государством Фонд;
- государственные органы;
- арбитражные управляющие, которые могут осуществлять полномочия в данной категории дел.

Таким образом, подводя итоги второй главы, можно отметить, что участники строительства в банкротном деле застройщика обладают повышенными гарантиями своих прав по направлению требований к

должнику.

Вместе с тем, существуют дополнительные возможности по отстаиванию своих прав участниками строительства при проведении собрания.

Эти дополнительные гарантии и права направлены на удовлетворение интересов участников строительства по завершению строительства:

- МКД;
- ЖДБЗ;
- паркинга и получению в них помещений (блоков).

Кроме того, общественная значимость и привилегированное положение участников строительства среди других кредиторов проявляются в том, что Закон № 127-ФЗ прямо предусматривает, что в случае пропуска данного срока по уважительной причине он может быть восстановлен судом.

Однако, абсолютно каждый участник строительства, в соответствии с положениями отечественного законодательства, имеет право требовать непосредственно от застройщика исполнения всех обязанностей, предусмотренных договором.

Главная обязанность, как нетрудно догадаться, заключается, конечно же, в передаче помещения в указанные договором сроки.

То есть, если уже идет речь о банкротстве застройщика, то, соответственно, застройщик никаким образом не сможет выполнить обязательства, предусмотренные договором, перед участниками строительства.

Объясняется это обстоятельство, прежде всего, тем, что у застройщика отсутствуют денежные средства на удовлетворение требований участников строительства.

Поэтому нами проведен подробный анализ Закона № 127-ФЗ, который, в первую очередь, позволил определить перечень главных вопросов, которые рассмотрены с целью защиты прав участников строительства.

Как правило, участников строительства очень и очень много, в связи с

этим у застройщика возникают миллионные задолженности, но поэтому мы и говорим о том, что отечественным законодательством закреплены положения, закрепляющие дополнительные гарантии и права участников строительства.

Глава 3 Способы защиты участников строительства и очередность погашения требований в деле о банкротстве застройщика многоквартирного дома

3.1 Формирование конкурсной массы

На стадии конкурсного производства определяется конкурсная масса. Она включает все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства.

Следовательно, в конкурсную массу не включается имущество, которое необходимо для решения социального вопроса – гарантирования интересов участников строительства.

Существуют особенности для формирования конкурсной массы при банкротстве застройщиков.

В частности, законодательно были введены специальные процедуры на случай возникновения двух сложных ситуаций:

- а) во-первых, когда ОНС находится в высокой стадии готовности - в этом случае возможна передача по решению АС объекта в собственность ЖСК, формируемого из дольщиков, участвующих в деле о банкротстве (ст. 201.10 Закона о банкротстве),
- б) во-вторых, когда такие объекты, как:
 - 1) МКД;
 - 2) ЖДБЗ;
 - 3) паркинг построены, введены в эксплуатацию, квартиры, блоки или машино-места участникам строительства переданы, и после этого застройщик впадает в банкротство.

Вот в последнем случае объект не забирается в конкурсную массу - АС признает за участником строительства право собственности на переданное недвижимое имущество (п. 8 ст. 201.11 Закона № 127-ФЗ).

3.2 Очередность погашения требований в реестре требований кредиторов застройщика

Учитывая специфику и особую социальную значимость дел о банкротстве застройщика, ст. 201.9 Закона № 127-ФЗ вводит иную очередность удовлетворения требований кредиторов.

Так, ст. 134 Закона № 127-ФЗ установлена очередность удовлетворения требований кредиторов в деле о банкротстве застройщика.

Рассмотрим только ключевые особенности формирования очередности погашения таких требований.

Во-первых, удовлетворяются требования, связанные с причинением вреда жизни и здоровью.

Во-вторых, удовлетворяются требования, связанные с трудовыми отношениями, а также авторскими вознаграждениями.

Третья очередь разделена на три блока, требования в которых также удовлетворяются поочередно:

- расчеты по ДТ граждан – участников строительства (кроме убытков);
- расчеты с Фондом (если им была выплачена компенсация кредиторам);
- расчеты по ДТ граждан – участников строительства (убытки).

В-четвертых удовлетворяются оставшиеся требования.

Для формирования реестра очередности погашения требований к застройщику установлены специальные правила.

Во-первых, требования, которые были приобретены по сделкам, направленным на завершение строительства ОНС (ст. ст. 201.8-1 и 201.8-2 Закона № 127-ФЗ) подлежат внесению в реестр ТУС и должны удовлетворяться в составе 3 очереди.

Во-вторых, аналогичным образом включаются в реестр ТУС и погашаются в составе 3 очереди требования участника строительства, которые появились уже после получения АС заявления о признании застройщика

банкротом.

Если кредитору взамен ТУС произведена компенсация со стороны Фонда по ст. 201.12-1 Закона № 127-ФЗ, то конкурсный управляющий должен включить в реестр ТУС информацию о переходе соответствующего ТУС к Фонду.

Если предметом залога является ОНС или ЗУ, то применяется особый порядок для удовлетворения требований, обеспеченных указанным залогом. В ст. 201.14 Закона № 127-ФЗ установлено 2 этапа для удовлетворения таких требований.

В рамках первого этапа денежные средства, полученные от продажи заложенного имущества, перечисляются на особый счет застройщика в банке и сначала расходуются на хранение и организацию торгов по продаже заложенного имущества.

В рамках второго этапа оставшиеся средства расходуются в установленном Законом № 127-ФЗ процентном соотношении:

- а) 60% передается кредиторам, имеющим требования, обеспеченные залогом, но не выше общего объема таких требований;
- б) 25% передается для удовлетворения ДТ граждан - участников строительства (в том числе реальный ущерб) даже если они не обеспечены залогом и Фонду, получившему соответствующие права требования;
- в) если таковых нет, то 85% переходит на удовлетворение ДТ участников строительства включая реальный ущерб;
- г) 10% передается для удовлетворения требований кредиторов застройщика 1 и 2 очереди (если другое имущество не покрывает их требования);
- д) неиспользованные после предыдущих распределений средства передаются для:
 - 1) оплаты судебных расходов;
 - 2) оплаты вознаграждения конкурсному управляющему в случае

конкурсного производства или внешнему управляющему в случае внешнего управления застройщиком;

3) оплаты услуг лиц, привлеченных управляющими.

е) в случае, если после указанных перечислений остались свободные денежные средства на специальном счету, то они передаются для направляются на удовлетворение требований первых двух из указанных ранее категорий кредиторов застройщика;

ж) должно соблюдаться условие, если все их требования еще не были удовлетворены.

Введение в Законе № 127-ФЗ указанного процентного соотношения в качестве прямо урегулированной императивной нормы, безусловно, вызывает нарекания со стороны специалистов, считающих, что процентное соотношение должно быть иным.

С одной стороны, такие претензии могут быть обоснованными, но с другой стороны однозначно установить простое для применения и однозначное для понимания правоприменителями правило другим способом было невозможно.

Если после погашения требований кредиторов застройщика 1 и 2 очереди на особом банковском счету остались средства, то их надлежит использовать для удовлетворения части ДТ граждан:

- участников строительства;

- требований кредиторов застройщика, которые были обеспечены залогом.

Если ДТ граждан - участников строительства не были погашены из стоимости проданного имущества застройщика, то они подлежат удовлетворению в третьей очереди.

А если не были погашены из стоимости проданного имущества застройщика требования по обеспеченным залогом обязательствам, то они уже подлежат удовлетворению в четвертой очереди.

Если предметом залога является ОНС или ЗУ, то применяется особый

порядок для удовлетворения требований, обеспеченных указанным залогом. В ст. 201.14 Закона № 127-ФЗ установлено 2 этапа для удовлетворения таких требований.

Таким образом, можно утверждать, что Законом № 127-ФЗ при установлении очередности погашения требований к банкротящемуся застройщику установлен принцип максимального обеспечения интересов участников строительства.

3.3 Погашение требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства

Если у застройщика есть ОНС и Фонд принял решение о том, что не будет финансировать завершение ОНС, то конкурсный управляющий в случае конкурсного управления или внешний управляющий при внешнем управлении застройщиком обязан предложить собранию рассмотреть вопрос о создании ЖСК и передачи ему ОНС и ЗУ.

Для этих целей собрание может обратиться в АС с соответствующим ходатайством.

До проведения такого собрания конкурсный управляющий или внешний управляющий обязаны разъяснить участникам строительства основы порядка создания, функционирования, преобразования, ликвидации ЖСК, а также разъяснить права и обязанности членов ЖСК.

С указанной информацией всех участников строительства требуется обязательно ознакомить под роспись или через заказное письмо с уведомлением о получении.

На собрании по данному вопросу должны быть рассмотрены следующие документы:

- заключение конкурсного (внешнего) управляющего, в котором обосновывается его точка зрения на возможность передачи ОНС, степень готовности ОНС, информация о требуемых затратах и сроке

для достройки ОНС, информация о сумме, которую потребуется внести;

- отчет об оценке прав застройщика на ОНС и ЗУ;
- проект решения о создании ЖСК.

Передача ОНС участникам строительства в соответствии с п. 3 ст. 201.10 Закона № 127-ФЗ возможна при возникновении сложного юридического состава:

- а) во-первых, требуемые п. 4 ст. 201.10 Закона № 127-ФЗ средства (превышающие указанные в этом пункте 5%) заинтересованными лицами внесены на депозит АС;
- б) во-вторых, оставшееся у застройщика после передачи ОНС имущество должно позволять оплатить:
 - 1) различные текущие платежи по судебным расходам в банкротном деле;
 - 2) работу конкурсного (внешнего) управляющего и нанятых им лиц;
 - 3) требования кредиторов 1 и 2 очереди, а если остающегося имущества недостаточно, то необходимая сумма также может быть внесена на специальный счет банкротящегося застройщика в банке заинтересованными лицами.
- в) в-третьих, в реестре требований не должно содержаться обеспеченных залогом на ОНС и ЗУ требований лиц, которые не относятся к участникам строительства, или такие кредиторы дали свое согласие, либо недостающие средства заинтересованными лицами внесены на депозит АС (60%, но не выше требуемого для удовлетворения обеспеченных залогом на ОНС и ЗУ требований);
- г) в-четвертых, после достройки ОНС квартир в МКД, блоков в ЖДБЗ, машино-мест в паркинге и других нежилых помещений хватает для покрытия всех требований участников строительства, которые внесены реестр (площадь, планировка и расположение помещений, подлежащих передаче участнику строительства, могут быть

изменены только по его согласию);

- д) в-пятых, решение о создании ЖСК принято участниками строительства, а также другими лицами, если после достройки ОНС помещений будет больше, чем требуется согласно реестра требований.

При возникновении ситуации, когда помещений после достройки ОНС не хватит на покрытие всех требований, включенных в реестр требований (например, если недобросовестным застройщиком заключены несколько договоров в отношении одних и тех же помещений), то передать ОНС в создаваемый ЖСК можно только в случае, если часть участников строительства откажется от своего ТУС, и в этом случае их требования преобразуются в ДТ.

Создаваемый ЖСК, должен отвечать следующим признакам:

- базовыми целями создания ЖСК являются достройка ОНС и предоставление в построенном объекте;
- членами ЖСК становятся являются все участники строительства, требования которых включены в реестр ТУС (за исключением участников строительства, отказавшихся от передачи ОНС).

Таким образом, если участник строительства не полностью оплатил застройщику строительство объекта, то он должен внести паевой взнос как член ЖСК в размере неоплаченной части.

Следует отметить, что если банкротящийся застройщик осуществлял строительство нескольких ОНС, то требуется создание ЖСК по каждому объекту отдельно, но участники строительства могут создать объединенное ЖСК по нескольким ОНС при достижении согласия между ними в отношении всех вопросов.

В целях гарантирования прав кредиторов, все они должны быть оповещены о том, что АС будет рассматривать вопрос о создании ЖСК и передачи им принадлежащих застройщику прав на ОНС и ЗУ.

По результатам рассмотрения данного вопроса АС должен вынести

определение об удовлетворении или отказе в удовлетворении ходатайства о передаче ОНС.

Даже если создается несколько ЖСК, определение АС должно быть вынесено единое.

В ситуации вынесения АС определения о передаче ОНС требования тех участников строительства, которые проголосовали против такой передачи и отказались участвовать в ЖСК, становятся ДТ и должны быть удовлетворены в составе требований третьей и четвертой очереди соответственно.

Если АС отказывает в создании ЖСК и передаче ему ОНС, то все внесенные средства с целью обеспечить принятие такого решения, возвращаются заинтересованным лицам.

Права застройщика на ОНС и ЗУ передаются ЖСК в качестве отступного по ТУС и ДТ и такие требования считаются погашенными, а в непогашенной части ТУС преобразуются в ДТ.

При этом объем погашаемой таким образом части ТУС равен соотношению стоимости прав застройщика на ОНС и ЗУ и совокупного размера ТУС, включенных в реестр ТУС.

Погашенные ТУС исключаются конкурсным управляющим из реестра ТУС, а в непогашенной части они удовлетворяются в составе требований кредиторов третьей и четвертой очереди соответственно.

3.4 Погашение требований участников строительства путем передачи им жилых помещений

Если у застройщика есть уже построенный МКД, ЖДБЗ или паркинг, либо их строительство окончено в процессе банкротства, то конкурсный управляющий в случае конкурсного управления или внешний управляющий при внешнем управлении застройщиком должен сообщить в Фонд о том, что можно погасить ТУС следующими способами:

- передачей им квартир в МКД;

- блоков в ЖДБЗ;
- машино-мест в паркингах;
- нежилых помещений.

В тех случаях, когда Фонд соглашается с данным предложением, он самостоятельно ходатайствует перед АС о передаче участникам строительства:

- квартир в МКД;
- блоков в ЖДБЗ;
- машино-мест в паркингах.

Когда Фонд отказывается принимать участие в финансировании этих мероприятий, то конкурсный управляющий в случае конкурсного управления или внешний управляющий при внешнем управлении застройщиком должен предложить собранию рассмотреть вопрос о передаче участникам строительства квартир в таких объектах, как:

- МКД;
- блоков в ЖДБЗ;
- машино-мест в паркингах;
- нежилых помещений.

Для этих целей собрание может обратиться в АС соответствующим ходатайством.

Фондом или собранием по данному вопросу должны быть рассмотрены следующие документы:

- заключение конкурсного (внешнего) управляющего, в котором обосновывается его точка зрения на возможность передачи квартир в МКД, блоков в ЖДБЗ, машино-мест в паркингах и нежилых помещений участникам строительства;
- отчет об оценке стоимости квартир в МКД, блоков в ЖДБЗ, машино-мест в паркингах и нежилых помещений.

Если АС удовлетворит заявленное ходатайство, то объекты недвижимости:

- квартиры в МКД;
- блоки в ЖДБЗ;
- машино-места в паркингах и нежилых помещениях передаются участникам строительства, имеющим ДТ, в качестве отступного и ДТ в этом случае погашается в объеме стоимости переданного им недвижимого имущества.

На основании соответствующего определения АС конкурсным управляющим полностью погашаются ТУС в реестре ТУС.

Идеальна ситуация, когда до подачи заявления о банкротстве застройщика было выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, а с участником строительства был подписан акт приема-передачи на объект недвижимости.

В этом случае АС по обращению участника строительства признает за последним право собственности на объект недвижимости.

Даже если не у всех участников строительства есть такие акты приема-передачи, но они есть «в отношении значительной части» (не менее одной третьей части):

- квартир в МКД;
- блоков в ЖДБЗ;
- машино-мест в паркингах и нежилых помещений,

АС имеет право вынести аналогичное определение в том случае, если есть судебный акт о признании права собственности или регистрация права ЕГРН на указанный объект недвижимости.

В случае спора между участниками строительства о том кому из них должен принадлежать конкретный недвижимый объект, приоритет имеет тот участник строительства, который заключал договор в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

Такая норма однозначно направлена на гарантирование прав граждан-дольщиков.

Все вышеуказанные мероприятия по передаче участникам

строительства квартир в МКД, блоков в ЖДБЗ, машино-мест в паркингах и нежилых помещений допустимы при наличии следующего юридического состава:

- а) во-первых, у застройщика должно быть получение разрешение на ввод в эксплуатацию:
 - 1) МКД;
 - 2) ЖДБЗ;
 - 3) паркинга;
- б) во-вторых, участники строительства с застройщиком не подписали акты приема-передачи в отношении объектов недвижимости;
- в) в-третьих, оставшееся у застройщика после передачи объектов недвижимости имущество должно позволять оплатить:
 - 1) различные текущие платежи по судебным расходам в банкротном деле;
 - 2) работу конкурсного (внешнего) управляющего и нанятых им лиц;
 - 3) требования кредиторов 1 и 2 очереди, а если остающегося имущества недостаточно, то необходимая сумма также может быть внесена на специальный счет банкротящегося застройщика в банке заинтересованными лицами.
- г) в-четвертых, в реестре требований не должно содержаться обеспеченных залогом на:
 - 1) МКД;
 - 2) ЖДБЗ;
 - 3) паркинг;
 - 4) помещения. Так, ЗУ требований лиц, которые не относятся к участникам строительства, или такие кредиторы дали свое согласие, либо недостающие средства заинтересованными лицами внесены на депозит АС (60%, но не выше требуемого для удовлетворения обеспеченных залогом требований);
- д) в-пятых, каждому участнику строительства передается объект

недвижимости согласно заключенного с застройщиком договора;

- е) в-шестых, замена или передача отличающегося от указанного в договоре с застройщиком объекта недвижимости возможна с согласия самого участника строительства.

О заседании АС по рассмотрению данного вопроса надлежит уведомить всех кредиторов застройщика.

Залог прав застройщика существует на следующие объекты:

- МКД;
- ЖДБЗ;
- паркинг.

То есть, строительство вышеуказанных объектов должно быть окончено, на ЗУ и переданные участникам строительства объекты недвижимости в этом случае прекращается так:

- на МКД - с момента регистрации в ЕГРН права первого участника строительства на любое помещение в данном МКД;
- на ЗУ - с момента передачи помещений в построенном МКД всем участникам строительства;
- на переданное участнику строительства помещение в МКД - с момента регистрации в ЕГРН права участника строительства на указанное помещение.

Таким образом, подводя итоги третьей главы, можно отметить, что нормы законодательства, касающиеся банкротства застройщиков, устанавливают особые правила, касающиеся способов защиты участников строительства и очередности погашения требований в таких делах.

Законом № 127-ФЗ подробным образом урегулированы все проводимые процедуры в рамках банкротства застройщика, и, конечно же, все нюансы правового регулирования направлены в первую очередь на учет интересов участников строительства.

Соответственно, можно утверждать, что федеральным законодательством при установлении очередности погашения требований к

банкротящемуся застройщику установлен принцип максимального обеспечения интересов участников строительства.

В отношении формирования конкурсной массы такая направленность законодательства выражается в том, что завершенные строительством объекты недвижимости не включаются в конкурсную массу, а передаются участникам строительства в качестве погашения их требований.

Объекты, строительство которых начато, но не окончено могут передаваться ЖСК, созданным участникам строительства, для того чтобы их строительство было завершено.

Заключение

Таким образом, следует отметить, что особенности правового регулирования отношений по банкротству застройщиков многоквартирных домов обусловлены повышенной социальной значимостью данного вопроса, которая в свою очередь вытекает из высокой значимости жилых помещений для каждого из домохозяйства в любой стране.

А «ненормальная» ситуация, в которую попадают лица, заплатившие за строительство жилых помещений для удовлетворения собственных бытовых нужд, должна быть максимально разрешена в пользу таких участников строительства.

Правовое регулирование отношений по банкротству застройщиков весьма детально урегулировано в параграфе 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Совокупность норм правового института банкротства застройщика позволяет в приоритетном порядке гарантировать права участников строительства путем установления особенностей:

- особенностей состава участников таких дел;
- специфики предъявления и погашения требований участников строительства;
- особенностей формирования конкурсной массы и очередности рассмотрения требований кредиторов;
- особенностей проведения собрания кредиторов (участников строительства).

К особенностям подсудности дел при рассмотрении заявлений о банкротстве застройщиков относится возможность рассмотрения данной категории дел по месту нахождения имущества (строящегося дома), а не по месту юридической регистрации застройщика.

Это позволяет обеспечить права участников строительства, преимущественно проживающих в месте, где ведется строительство, в том

случае, когда застройщик зарегистрирован в ином регионе.

Особенности состава участников в делах о банкротстве застройщиков заключаются в том, что к участию в таких делах привлекаются государственные органы, специально созданный государством Фонд, а также в особых требованиях к арбитражным управляющим, которые могут осуществлять полномочия в данной категории дел.

Все вышеуказанные участники призваны максимально защищать права участников строительства на получение своего жилья.

Специфика реестра кредиторов в делах о банкротстве застройщиков заключается в существовании двух частей такого реестра.

Наличие реестра участников строительства позволяет отдельно учитывать требования таких лиц в целях обеспечения их максимального погашения и фиксации их особенностей.

Погашение требований участников строительства также имеет свои особенности в делах о банкротстве застройщиков, а именно в случае, если строительство объекта еще не завершено, но уже начато, то приоритетным является обеспечение участникам строительства возможности объединиться в потребительский кооператив с целью завершения строительства здания и получения необходимых им помещений (квартир или машино-мест).

Все вышеуказанные особенности направлены на обеспечение завершения строительства многоквартирных домов.

В качестве практической основы работы были проанализированы материалы судебной практики, в том числе дело о несостоятельности (банкротстве).

В качестве примера можно привести дело № А75-17144/2020 по заявлению Федеральной налоговой службы по г. Сургуту Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в отношении общества с ограниченной ответственностью **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЕВЕРСТРОЙ-НЕДВИЖИМОСТЬ»** (представитель в деле – Рокецкий Ю.Б.), которое рассматривается в настоящее время Арбитражным судом

Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

В результате рассмотрения материалов дела были установлены процессуальные нарушения, допущенные заявителем в данном банкротном деле (не указано в заявлении на особый статус застройщика и не указан конкретный арбитражный управляющий).

В итоге арбитражным судом данное обстоятельство было учтено только в пятом по счету определении по данному делу.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. Дело N А75-17144/2020. URL: <https://kad.arbitr.ru/Card/a724644d-8f86-496d-a423-cf81e3be792e> (дата обращения: 13.05.2021).
2. Баринов А.М., Бушев А.Ю., Городов О.А. и др. Комментарий к Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)» (постатейный) / Под ред. В.Ф. Попондопуло. 5-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2017. 1200 с.
3. Биньковская А.А. Понятие «застройщик» в сфере строительства объектов недвижимости по законодательству России // Право и экономика. 2016. N 7. С. 7 - 13.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2020) // Консультант плюс: справочно-правовая система.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021) // Консультант плюс: справочно-правовая система.
6. Дорохина Е.Г. Правовой статус участников строительства при банкротстве застройщиков // Закон. 2013. N 7. С. 119-123.
7. Единый федеральный реестр сведений о банкротстве // URL: <https://bankrot.fedresurs.ru/DebtorsSearch.aspx> (дата обращения: 07.05.2021).
8. Единый федеральный реестр юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федресурс) // URL: <https://www.fedresurs.ru/about> (дата обращения: 07.05.2021).
9. Карелина С.А., Эрлих М.Е. Право неденежных кредиторов на участие в процессе несостоятельности (банкротства) должника // Предпринимательское право. 2007. N 3; Консультант плюс: справочно-правовая система.

10. Козырин, А.Н. Налоговое право. - Москва : Издательский дом Высшей школы экономики, 2021. 487 с.
11. Кузнецов А.П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан - участников строительства. - М.: Проспект, 2017. 112 с.
12. Маковская А. Договор участия в долевом строительстве // Хозяйство и право. Комментарии нового законодательства. 2005. N 5. С. 31-32.
13. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 N 146-ФЗ (ред. от 17.02.2021) // Консультант плюс: справочно-правовая система.
14. Некрасов О.С. Банкротство застройщиков // Арбитражный управляющий. 2014. N 6. С. 26–31.
15. Пирогова, Е. С. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства). Москва : Издательство Юрайт, 2019. 281 с.
16. Постановление Арбитражного суда г. Москвы от 4 декабря 2014 г. по делу N А40-27589/08 // Консультант плюс: справочно-правовая система.
17. Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 8 февраля 2012 г. по делу N А57-6776/2006 // Консультант плюс: справочно-правовая система.
18. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 2 августа 2012 г. N 09АП-19346/2012 по делу N А40-15802/07-86-68Б // Консультант плюс: справочно-правовая система.
19. Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 3 февраля 2014 г. по делу N А41-7785/09 // Консультант плюс: справочно-правовая система.
20. Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28 августа 2014 г. по делу N А55-19659/2009 // Консультант плюс: справочно-правовая система.
21. Постановление Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 N 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» //

Консультант плюс: справочно-правовая система.

22. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» // Консультант плюс: справочно-правовая система.

23. Постановление Президиума ВАС РФ от 23.04.2013 N 13239/12 по делу N А55-16103/2010 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

24. Постановление Президиума ВАС РФ от 23 апреля 2013 г. N 13239/12 по делу N А55-16103/2010 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

25. Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 14 марта 2012 г. N 07АП-2689/2010(40) по делу N А45-9663/2009 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

26. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 29 августа 2012 г. по делу N А45-9663/2009 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

27. Постановление ФАС Московского округа от 9 апреля 2012 г. по делу N А40-91655/10-88-351 // Консультант плюс: справочно-правовая система.

28. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.02.2012 N 72 «Об утверждении Федерального стандарта профессиональной деятельности арбитражных управляющих «Правила ведения Реестра требований о передаче жилых помещений» // Консультант плюс: справочно-правовая система.

29. Федеральный закон от 17.11.1995 N 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» // Консультант плюс: справочно-правовая система.

30. Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 20.04.2021) «О несостоятельности (банкротстве)» // Консультант плюс: справочно-правовая система.

31. Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Консультант плюс: справочно-правовая система.

32. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Консультант плюс: справочно-правовая система.

33. Что такое дома блокированной застройки - статус и управление // URL: <http://consultmill.ru/kvartira/novostrojka/blokirovannoj-zastrojki.html> (дата обращения: 07.05.2021).

34. Шишмарева Т.П. Правовое регулирование несостоятельности застройщика // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. N 10. С. 62-67.

35. The Bankruptcy Law and its Enforcement in Russia // URL: https://www.nispa.org/files/conferences/2019/e-proceedings/system_files/papers/the-bankruptcy-bobyleva.pdf (дата обращения 13.05.2021).