

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)

ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ
КАФЕДРА ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА И ПРОЦЕССА

ОСОБЕННОСТИ БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

Магистерская диссертация
обучающегося по магистерской программе «Гражданское право,
семейное право, международное частное право»
очной формы обучения, группы 01001611
Скрипченко Артема Валерьевича

Научный руководитель:
Доцент, кандидат юридических наук,
доцент кафедры гражданского права и
процесса Цуканов О.В.

Рецензент:
Старший преподаватель кафедры
гражданско-правовых дисциплин БЕЛ ЮИ
МВД России имени И.Д.Путилина,
к. ю. н., ст. лейтенант полиции Колесова Т.С.

БЕЛГОРОД 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
Глава 1. Институты долевого строительства и банкротства застройщика	12
1.1 Долевое строительство и процедура банкротства застройщика в зарубежных странах	12
1.2 История возникновения и становления долевого строительства в России.....	19
1.3. Процедура банкротства застройщика в России.....	23
Глава 2. Особенности проведения процедуры банкротства застройщика	32
2.1. Введение процедур несостоятельности застройщика и формирование реестров требований	32
.....	
2.2 Собрания кредиторов.....	57
2.3 Погашение требований кредиторов в рамках процедуры банкротства застройщика	66
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	92
Список использованной литературы	95

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что процедура банкротства организаций – застройщиков стала неотъемлемой частью становления рыночной экономики, так как в условиях недостаточного правового регулирования и отсутствия государственного участия в сфере жилищного строительства количество застройщиков, которые признаются несостоятельными постоянно увеличивается. Появление института несостоятельности связано еще с правовой системой Древнего Рима.

Процедура банкротства с момента ее создания и до настоящего времени выступает в качестве регулятора конфликтных экономических и иных процессов, с целью обеспечить устойчивость рыночной экономики.

В условиях современных реалий одной из актуальных проблем общества является обеспечение граждан жильем. В целях решения жилищной проблемы законодателем был принят Федеральный закон от 13.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Участие граждан в долевом строительстве стало одним из самых распространенных способов приобретения жилья.

Федеральный закон об участии в долевом строительстве регулирует отношения, связанные с привлечением денег физических лиц и организаций для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, возмещения затрат на такое строительство и возникновения у участников долевого строительства права собственности на объекты недвижимости.

Принятие вышеуказанного закона помогло решить ряд жилищно-социальных проблем общества, но закон не в полном объеме обеспечил защиту интересов участников строительства. Данная проблема возникала в случаях признания застройщика несостоятельным.

Отношения, связанные с признанием должника несостоятельным, регулируются Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». С момента принятия «закона о банкротстве» признание организации неплатежеспособной стало одним из распространенных механизмов рыночной экономики.

Банкротством является неспособность должника удовлетворить в полном объеме требования кредиторов, которая признается в установленном законом порядке арбитражным судом.

Следует отметить, что до 2011 года к процедуре банкротства организации – застройщика применялись общие правила о несостоятельности юридических лиц, что означало возможность предъявления к должнику только денежных требований.

15 августа 2011 года Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» был дополнен положениями параграфа 7 «Банкротство застройщиков», являющиеся специализированной нормой, которая в совокупности с общими положениями законодательства о банкротстве регулирует отношения, связанные с проведением процедур банкротства организации-застройщика.

Цель принятия специализированных норм – выделение участников строительства из основной массы кредиторов, наделение их преобладающим правом требования передачи жилых помещений, а также денежных средств.

Особенность банкротства организаций – застройщиков заключается в субъективном составе, а именно в лицах, участвующих в деле о банкротстве. Основным субъектом является застройщик, являющийся юридическим лицом независимо от его организационно – правовой формы, привлекающим денежные средства или имущество участников строительства.

Участник строительства является одной из категорий кредиторов, отличительной особенностью которого является то, что у него имеется требование к застройщику о передаче жилого помещения или требование о

возврате денежных средств, уплаченных по договору, предусматривающего передачу жилого помещения.

Участники строительства наделены определенным статусом, позволяющий как выделять их среди иных кредиторов, так и приоритетно удовлетворять их требования.

С принятием специализированных норм закона о несостоятельности защита прав участников строительства стала более надежной, так как придав участникам строительства особый статус, должнику не поможет включение в реестр требований кредиторов аффилированных организаций, с целью контроля процедур банкротства. Требования подрядчиков, поставщиков и иных кредиторов, будут включены в четвертую очередь реестра требований кредиторов, что означает невозможность контроля над процедурой банкротства за счет большего количества голосов, так как требования участников строительства включается в третью очередь реестра требований кредиторов.

С 1 января 2018 года вступили в законную силу фундаментальные изменения законодательства о банкротстве застройщика и законодательства об участии в долевом строительстве. Несмотря на ужесточение требований к застройщикам, появлению новых механизмов защиты прав участников строительства, проблемы, существующие до введения указанных изменений, так и остались актуальными.

К таким проблемам необходимо отнести возможность уклонения застройщиков от исполнения обязательных норм законодательства об участии в долевом строительстве. Уклонение застройщиков проявляется в заключении с участниками строительства иных договоров, не предусмотренных законодательством и не требующие государственной регистрации.

К тому же, до настоящего времени к наиболее уязвимой категории кредиторов относятся владельцы нежилых помещений. Требования кредиторов, предусматривающие передачу нежилых помещений,

удовлетворяются в общем порядке, то есть данные требования включаются в четвертую очередь реестра требований кредиторов и погашаются за счет реализации имущества должника.

Следует отметить, что мировой опыт указывает на необходимость отказа от схемы участия в долевом строительстве и переходе к проектному финансированию с участием уполномоченных банков.

Степень научной разработанности темы исследования.

Исследование вопросов особенностей проведения процедур банкротства организаций – застройщиков, правового положения лиц, участвующих в деле о банкротстве застройщика, показало отсутствие системных научных работ, посвященных исследованию отношений, возникающих между участниками строительства и застройщика, в случае признания последнего несостоятельным. Основной причиной является тот факт, что последние изменения в законодательство вступили в законную силу 1 января 2018 года. Проблемы процедур банкротства застройщика и изучение совершенствования специализированных норм законодательства осуществлялись такими авторами как: Козлов Р.П., Кузнецов А.П., Бунина Н.В., Рожков В.Л., Ковальковой Е.Ю. и многими другими.

Теоретическую основу исследования составляют научные труды: Натариуса Д.М., Алтухова А.В., Кузнецова П.А., Сперанской Ю.С., Буниной Н.В., Борисова А.Н. и других авторов.

Объектом исследования выступают общественные отношения, возникающие в результате признания организации – застройщика несостоятельным и связанные с удовлетворением приоритетных требований участников строительства.

Предметом исследования являются специализированные положения параграфа 7 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также иные нормативно-

правовые акты, научная литература по вопросу регулирования процедур банкротства застройщика, а также материалы судебной практики.

Целью данного исследования является всестороннее исследование законодательства, сложившейся практики его применения, а также изучение научных работ по вопросам, связанным с проблематикой проведения процедур банкротства застройщика.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие **задачи**:

- проведение анализа мирового опыта участия в долевом строительстве и вытекающие из них процедуры банкротства застройщиков.
- исследование процедур банкротства застройщика.
- выявление особенностей статуса участника строительства.
- изучение особенностей формирования реестров требований застройщика.
- исследование особенностей удовлетворения требований участников строительства с учетом их особого статуса.

Методологической основой проведенного исследования являются системный, формально-логический, сравнительно-правовой, исторический, социологический, логико-правовой, а также системно-структурный методы.

Эмпирическую базу диссертационного исследования составили положения Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации, судебная практика Верховного суда Российской Федерации, Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, арбитражных судов первой, апелляционной и кассационной инстанций.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в том, что настоящая работа является одной из попыток комплексного

теоретико-правового исследования проблем связанных с регулированием процедур банкротства застройщика и удовлетворением требований участников строительства в гражданском праве Российской Федерации.

В результате проведенного исследования обоснован и сформулирован ряд положений и выводов, выносимых на защиту:

1. В связи с тем, что застройщиками не соблюдаются нормы законодательства об участии в долевом строительстве выделение понятия участника долевого строительства и наделением его особым статусом, отличающимся от статуса участника строительства, с которым не заключен договор об участии в долевом строительстве является излишней мерой.

В обоснование данной позиции необходимо указать на то, что участник строительства по своей правовой природе и так обладает особым статусом и разделение данной категории кредитора в зависимости от соблюдения либо несоблюдения законодательства об участии в долевом строительстве будет нарушать равенство прав таких кредиторов, обладающих и так приоритетным требованием.

В связи с вышеизложенным, считаем необходимым исключить ч. 2.1 п. 1 ст. 201.1 ФЗ «О несостоятельности банкротстве».

2. К последствиям вынесения решения об открытии конкурсного производства относится обязанность бывшего руководителя передать всю бухгалтерскую и иную документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему.

Неисполнение указанной обязанности бывшим руководителем приводит к затягиванию процедуры банкротства, что влечет за собой к увеличению расходов на процедуру, удовлетворение которых осуществляется в порядке погашения текущих платежей.

Решением сложившейся проблемы является ужесточение контроля за документооборотом организаций, путем введения регулярной отчетности о деятельности строительной организации, а также внесением в главу 3.2. ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» положений о привлечении бывшего

руководителя к субсидиарной ответственности в случае уклонения от передачи, предусмотренной законом документации и иных ценностей.

3. Специализированные нормы законодательства о несостоятельности до настоящего времени не содержат особенностей удовлетворения требований кредиторов, имеющие требования к застройщику о передаче нежилых помещений. Права кредиторов, имеющих требование о передаче нежилых помещений или земельных участков специальным образом не защищены по сравнению с участниками строительства.

В связи с вышеизложенным, необходимо предусмотреть специальную процедуру передачи нежилых помещений с целью равенства прав кредиторов и внести соответствующие дополнения в параграф 7 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

4. Внесенные в закон о несостоятельности изменения вызывают противоречие принятого понятия реестра требований о передаче жилых помещений и иных норм закона. С 01.01.2018 года требования участников строительства предъявляются не в арбитражный суд, а конкурсному управляющему должника.

В соответствии с пунктом 1 статьи 201.1. ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» реестр требований о передаче жилых помещений - реестр, содержащий требования о передаче жилых помещений, признанные обоснованными арбитражным судом.

С учетом изменений арбитражным судом рассматриваются требования участников строительства только в случае возражений по поводу их включения, либо отказа о включении в реестр требований о передаче жилых помещений.

Исходя из вышеизложенного, возникает необходимость внесения поправки в п. 1 ст. 201.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и изложения ее следующим образом: «реестр требований о передаче жилых помещений - реестр, содержащий требования о передаче жилых помещений, признанные обоснованными».

5. В соответствии со статьей 1 Арбитражного процессуального кодекса РФ правосудие в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности осуществляется арбитражными судами в Российской Федерации. С учетом указанной нормы необходимо отметить, что наделение конкурсного управляющего полномочиями рассмотрения требований участников строительства является излишней мерой, так как функция признания требований обоснованными либо нет, то есть осуществление тем самым правосудия возложена на арбитражные суды.

В силу изложенного в статью 201.4. ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» должны быть внесены существенные изменения, в соответствии с которыми требования участников строительства будут рассматриваться в арбитражном суде.

Научная и практическая значимость исследования. Выводы и предложения, изложенные в диссертации, могут быть использованы для дальнейшего развития института несостоятельности застройщика в российском гражданском праве. Результаты исследования могут применяться при подготовке учебно-методических комплексов, чтении лекций и проведения семинарских занятий по курсу "Гражданское право", "Коммерческое право", "Предпринимательское право" а также могут быть использованы в правоприменительной деятельности.

Апробация результатов исследования. Магистерская диссертация выполнена, рассмотрена и одобрена на кафедре гражданского права и процесса НИУ Белгородский государственный национальный исследовательский университет. Основные выводы и предложения исследования нашли отражение в форме докладов и сообщений на научных, научно-практических конференциях по вопросам гражданского права различного уровня. Отдельные теоретические положения настоящего исследования получили отражение в научных публикациях автора и находятся в электронном архиве открытого доступа НИУ "БелГУ".

Структура, объем, и содержание работы определены целями и задачами диссертационного исследования. Магистерская диссертация состоит из введения, двух глав, разбитых на параграфы, заключения и списка использованной литературы.

ГЛАВА 1. Институты долевого строительства и банкротства застройщика

1.1. Долевое строительство и процедура банкротства застройщика в зарубежных странах

Институт банкротства застройщика является вытекающим из института долевого строительства. Так как участие в долевом строительстве является самым популярным способом приобретения жилых помещений, считаем необходимым изучить как зарубежный, так и российский опыт участия в долевом строительстве.

Применяя исторический и сравнительный методы исследования можно проанализировать историю возникновения и развития института долевого строительства, а также вытекающей из нее процедуры банкротства застройщика, как в зарубежных странах, так и в России.

Возникновение долевого строительства связано с правлением президента Рауля Альфонсина в Аргентине в 1985 году. В связи с тем, что экономическая ситуация в Аргентине была нестабильна, инфляция национальной валюты превышала все допустимые рамки, это привело к многочисленной деноминации. В результате масштабного экономического кризиса в стране банки не могли позволить себе выдавать кредиты населения в связи с их убыточностью. За чертой бедности находилась основная часть населения Аргентины. Единственный выход из ситуации – кардинальное изменение экономической политики страны, включая и строительную отрасль.¹

В 1985 году была разработана и применена программа «Строительство по справедливости». Суть программы заключалась в создании специализированного акционерного общества, которое, принимая взносы людей, направляла средства на финансирование строительства жилых

¹ Алексей Абрамов «Долевое строительство: история и практика // журнал «Жилищное право» № 2 от 29.03.2013г. – С. 7.

помещений. Внесенные средства участников строительства приравнивались к определенной площади жилого помещения, которая в свою очередь выражалась в акциях.

Взаимоотношения дольщиков и специализированного акционерного общества складывалось с помощью акций, которые в обязательном порядке подлежали регистрации. С помощью данной реформы число собственников жилых помещений удалось повысить в десять раз.

С учетом успешного опыта Аргентины схема долевого строительства была применена британскими финансистами в таких странах, как Объединенные Арабские Эмираты, Кувейт, Египет.²

Значительные изменения в схеме участия в долевом строительстве были разработаны и применены также британскими финансистами. Изменения включали в себя отказ от создания специализированных акционерных обществ, отказ от продаж акций и долей, заменив на продажу квадратных метров. Данная схема обеспечивала гарантию окупаемости объекта недвижимости еще до начала строительства.

Схема долевого строительства успешно применяется в зарубежных странах отличаясь своей спецификой.

К примеру, особенность долевого строительства в Объединенных Арабских Эмиратах, характеризуется своей публичностью. Для возведения объекта недвижимости застройщик, в первую очередь обязан получить разрешительную документацию, провести экспертизу проекта и согласовать его. Публичность долевого строительства в ОАЭ заключается в обязанности застройщика публиковать план-проект, строительные сметы объекта недвижимости.

После оценки себестоимости проекта, которую осуществляет экспертный совет, застройщик обязан собрать полную сумму, необходимую для постройки объекта недвижимости. Особенность сбора денежных средств

² Алексей Абрамов «Долевое строительство: история и практика // журнал «Жилищное право» № 2 от 29.03.2013г. – С. 9.

заключается в том, что срок на сборы денег ограничен законом. В связи с этим, первые продажи жилых помещений осуществляются с минимальной наценкой, а после окончания строительства цены на жилье поднимается в разы.

Оплата стоимости жилых помещений дольщиками осуществляется на целевой счет уполномоченного банка, целью привлечения которого является надзор за поэтапным финансированием строительства. Страхование рисков удорожания строительных работ не является обязательным, так как строительство объекта приводит только к увеличению стоимости жилых помещений и проекта в целом.

В связи с тем, что денежные средства дольщиков находятся под контролем уполномоченного банка, застройщику не выгодно нарушать сроки сдачи объекта недвижимости, так как в результате пропуска сроков на застройщика могут быть наложены и взысканы штрафы за соответствующее нарушение.

Исходя из вышеизложенного можно сделать вывод о том, что правовое регулирование долевого строительства в Объединенных Арабских Эмиратах достаточно надежно защищает права дольщиков, обеспечивая защиту инвестированных денежных средств.

Процедура банкротства в ОАЭ вводится в случае, когда должник имеет задолженность не менее 100 тысяч дирхамов, что равно 1 750 000 рублей перед одним или несколькими кредиторами. До даты подачи заявления о введении процедуры банкротства должник в срок не позднее 30 дней с даты образования задолженности обязан опубликовать в официальном источнике сообщение об образовавшейся задолженности и принять меры по уплате непогашенной суммы, либо прибегнуть к процедуре банкротства.³

Практика банкротства застройщика в ОАЭ приводит к тому, что даже в случае недобросовестности организации – застройщика, нецелевое использование инвестированных денежных средств физически невозможно.

³ Журнал «Деловые Эмираты» № 67 стр. 68 от 01.06.2016 г. // <https://russianemirates.com>

Тем не менее, руководители организаций могут быть привлечены к уголовной ответственности в виде тюремного заключения на срок до пяти лет и штрафа в размере до 1 млн дирхамов, что равно приблизительно 17,5 млн рублей, если их организация неспособна оплатить в полном объеме задолженность и сознательно избегает подачи заявления на введение процедуры банкротства.⁴

В Соединенных Штатах Америки характерной особенностью долевого строительства является прокурорский надзор, функция которого заключается в контроле сборов и расходования денежных средств, полученных застройщиком. Денежные средства, инвестируемые дольщиками, поступали на специальный прокурорский счет, через который осуществлялось их дальнейшее распределение.

Доведение организации – застройщика до процедуры банкротства актуально в США, но в отличие от других стран споры не доходят до вступления в дело комплексного управляющего. С целью экономии времени и денег дольщиков и иных кредиторов застройщика, проект застройки продавался иной организации – застройщику, которая принимала на себя обязательства достроить проблемный объект.

Председатель федерального суда США по делам о банкротстве по округу Колорадо Сидни Брукс говорил: «Меня смущает, что в России дольщики оплачивают очень высокий первый взнос. Я понимаю, что они делают инвестиции. В США модель отличается – застройщики вносят максимум 10% окончательной цены. Поэтому проблема не разрастается до таких масштабов, как в России»⁵.

Долевое строительство во Франции также предусматривает защиту дольщиков со стороны банков. Процедура участия в долевым строительстве начинается с того, что организация – застройщик выступает инициатором проекта объекта недвижимости. Далее действия застройщика направлены на

⁴ Журнал «Arabian Business» от 06.09.2016 г. // <http://www.arabianbusiness.com>

⁵ Матюгина Э.Г. О рынке жилья // Жилищное строительство. - 2011. - № 1. - С. 8-14.

осуществления предпродаж жилых помещений по договорам бронирования. Оценив спрос на проект, застройщик предоставляет данные о проекте банку с обоснованием ликвидности проекта. После анализа предоставленных застройщиком данных банк принимает решение о финансировании проекта, либо отказе в финансировании. Причиной отказа в финансировании проектов организаций – застройщиков является низкий спрос граждан на представленное в проекте жилье.

В случае принятия банком решения об отказе в финансировании проекта застройщика, денежные средства, перечисленные по договорам брони, возвращаются плательщику. Ликвидный проект в свою очередь получает финансирование банка на его реализацию.

Продажа жилого имущества происходит только после достройки объекта, введения его в эксплуатацию в соответствии условиями договоров брони.

Законодательство Франции не предусматривает специализированных норм, регулирующих процедуру банкротства организации – застройщика. Дела о несостоятельности застройщика рассматриваются судом в общем порядке, без учета специфики субъективного состава. Нормы законодательства о несостоятельности во Франции направлены на сохранение предприятия всеми возможными способами. В связи с этим, удовлетворение требований кредиторов, в том числе дольщиков, затягивается на долгие годы судебных разбирательств и процедур санации.

В Германии не предусмотрены специализированные нормы, регулирующих отношения в сфере долевого строительства, данные правоотношения регулируются общими нормами Гражданского Кодекса.

Особенностью правоотношений дольщиков и организации – застройщика в Германии является то, что сумма по договору перечисляется дольщиком не ранее получения застройщиком разрешения на строительство. В связи с тем, что застройщик является лицензированной организацией, не выполнение требований закона грозит отзыву лицензии.

Система поддержки граждан в Германии действует в виде формы контрактных сбережений, представляющие собой строительные сберегательные кассы. В соответствии с системой контрактных сбережений гражданин вкладывает денежные средства в сберегательную кассу. Государство в свою очередь выполняет функцию софинансирования части вклада, в соответствии с условиями контракта о строительных сбережениях. После установленного контрактом периода времени вкладчик может осуществить свое право на оформление жилищного кредита.

Надежность деятельности строительных сберегательных касс обеспечивают нормы права, запрещающие осуществление любой иной деятельности стройсберкасс, кроме привлечения денежных средств вкладчиков для последующего вложения в строительство домов.⁶

В соответствии с условиями контракта о строительных сбережениях работающие граждане обязуется ежемесячно вносить на свой счет определенную контрактом сумму. При накоплении основной части стоимости объекта государство выделяют вкладчику 10 % от стоимости жилья. На недостающую сумму строительная сберегательная касса обеспечивает вкладчика кредитором, отличающийся низким фиксированным процентом.

Законодательство Германии так, как и законодательство Франции не предусматривает специализированных норм, регулирующих процедуру банкротства организации – застройщика. Отрицательным фактором отсутствия специальных норм права в сфере банкротства застройщика является то, что все кредиторы равны, в связи с чем права дольщиков могут быть нарушены.

Система долевого строительства в Великобритании, также как и в Германии представляет собой определенные строительные общества, функции которых практически приравнены к функциям коммерческих

⁶ Рахман И.А. Зарубежный опыт регулирования инвестиционно-строительной деятельности // Экономика строительства. - 2010. - № 6. - С. 46.

банков. Указанное сравнение с банком связано с тем, что для получения кредита для приобретения жилого помещения в таком строительном обществе не обязательно быть вкладчиком.⁷

Помимо этого, деятельность строительных обществ в Великобритании тесно связана со страховыми компаниями - услуги в сфере страхования включаются в единый механизм ипотечного кредитования.

Процедура банкротства в Соединенном Королевстве регулируется Законом о несостоятельности, но процедуру банкротства организаций – застройщиков регулируются отдельным законодательным актом, которым именуется как Закон о строительных обществах.

Целью принятия специализированного акта заключается в закреплении механизма защиты инвесторов в рамках процедуры банкротства строительной организации. Одним из основных способов защиты в Великобритании, как и в России является взимание взносов в специализированный фонд, предназначенный для выплат участникам строительства при признании застройщика несостоятельным.⁸

Рассмотрением споров о банкротстве занимаются суды графств, также в качестве суда первой инстанции в отдельных случаях может выступать канцлерское отделение Высокого суда.

Таким образом, законодательство Великобритании направлено на поддержку и защиту участников строительства, удовлетворение требований которых осуществляется от средств, полученных от реализации имущества должника.

Исходя из изложенного, можно сделать вывод о том, что зарубежные страны на первоначальном уровне создают условия как для строителей, так и для покупателей жилых помещений, которые направлены на защиту всех

⁷ Рахман И.А. Зарубежный опыт регулирования инвестиционно-строительной деятельности // Экономика строительства. - 2010. - № 6. - С. 48.

⁸ Козлов Р.П., Кузнецов А.П. Сравнительно-правовой анализ процедуры банкротства застройщиков в зарубежных странах // Международное публичное и частное право. - М.: Юрист, 2015, № 6 (87). - С. 38.

участников от неблагоприятных последствий. Долевое строительство в зарубежных странах не так популярно, как например в России, а связано это с предоставлением государственных субсидий на покупку жилья и кредитов с низкой процентной ставкой.

1.2. История возникновения и становления долевого строительства в России

Идея долевого строительства для России стала актуальна в связи с признанием Конституцией РФ частной собственности. Пунктом 2 статьи 8 Конституции РФ от 1993 года предусмотрено: «В Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности»⁹. Соответственно, появилась возможность заключать гражданско-правовые сделки, направленные на приобретение права частной собственности на недвижимое имущество.

Появление долевого строительства в России получило широкое и массовое распространение. В связи с высоким уровнем инфляции граждане при первой же возможности вкладывали свои накопления в недвижимость. Модель долевого строительства в 90-е годы законодательно не была урегулирована, применялись общие нормы Гражданского кодекса.¹⁰

Участие в долевом строительстве выглядело очень привлекательно и перспективно для простых граждан, но отсутствие специальных норм в законодательстве привело к массовым недостроям объектов недвижимости и созданию финансовых пирамид.

К причинам появления масс обманутых дольщиков также можно отнести финансово-экономические просчеты застройщиков, а также мошеннические схемы. Привлечением дольщиков являлось то, что в случае,

⁹ Конституция РФ от 1993 г., ст. 8, п. 2. // Собрание законодательства РФ. 2014. №31. Ст.4398.

¹⁰ Рожков В.Л. Долевое участие в строительстве: проблемы и перспективы // Российское предпринимательство. – 2015. – Том 16. – № 19. – С. 3176.

если квартира, приобретенная по договору долевого строительства, все-таки достраивалась, то ее стоимость возрастала в разы.

Проблема обманутых дольщиков приобрела глобальный и повсеместный характер. С целью уменьшения негативного отношения к схеме участия в долевом строительстве, ужесточения контроля за организацией – застройщиком, 30 декабря 2004 года законодателем был принят Федеральный Закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». С 1 апреля 2005 года данный закон вступил в законную силу.

Нормы закона были призваны защитить права и интересы дольщиков, а также регулировать правоотношения, связанные с привлечением денежных средств граждан. Законом были установлены требования к форме договора о долевом участии в строительстве. Одной из главных особенностей которых являлось обязательная регистрация сделки. Для того, чтобы договор о долевом участии в строительстве имел юридическую силу, он обязательно должен быть зарегистрирован соответствующими органами государственной власти.¹¹

Цель введения обязательной регистрации сделки участия в долевом строительстве – это защита прав и интересов дольщиков от двойных продаж, а также от иных мошеннических схем, которые были очень распространены в то время.

Для застройщиков законодательством о долевом участии был введен прямой запрет на привлечение денежных средств на строительство жилых объектов способом, не предусмотренным законом.

Закон о долевом участии предусматривает следующие формы привлечения: договор долевого участия, жилищные сертификаты и жилищно-строительный кооператив. Иные способы привлечения денежных

¹¹ Рожков В.Л. Долевое участие в строительстве: проблемы и перспективы // Российское предпринимательство. – 2015. – Том 16. – № 19. – С. 3177.

средств дольщиков являлись незаконными и могли быть в исковом порядке признаны недействительными. Застройщик в свою очередь привлекался к административной ответственности по статье 14.28 Кодекса об административных нарушениях РФ «Нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.»

Кардинальные изменения законодательства об участии в долевом строительстве вступили в законную силу с 1 января 2018 года. Нововведения направлены на ужесточение требований к застройщикам, к их опыту работы.

К таким требованиям можно отнести:

1. Наличие опыта работы не менее трех лет, а также участия в проектах жилого строительства с объемами не менее 10 тысяч квадратных метров.

2. Наличие у застройщика только одного действующего разрешения на строительство.

Данной нормой законодатель установил запрет на одновременное строительство многоквартирных домов по нескольким разрешениям на строительство.

3. Наличие у организации – застройщика собственных средств не менее 10 процентов от общей стоимости проекта строительства.

4. Уплата обязательных взносов в компенсационный фонд еще до начала привлечения участников строительства.

5. Использование денежных средств участников строительства только на строительство жилых помещений, предусмотренных договором.

Контроль за счетами застройщиков возложили на кредитные организации, в которых будет открыт специальный счет для строительства определенного объекта. Для перечисления оплаты контрагенту застройщик будет обязан предоставить документацию о выполнении и принятии

определенного рода работ. Только после проверки документации банк одобрит операцию по оплате выполненных работ.¹²

6. Отсутствие обязательств перед третьими лицами по кредитам, займам.

Эффективность и практическое применение указанного изменения в законодательстве об участии в долевом строительстве пока не понятно, так как основные изменения касаются объектов, разрешение на строительство которых будет получено после июля 2018 года.

Указанные нововведения в закон приняты по примеру опыта зарубежных стран, так как по указанию Президента Российской Федерации в нашей стране должна произойти замена существующего механизма участия в долевом строительстве на альтернативную по типу проектного финансирования, то есть систему с банковским финансированием.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что законодательство об участии в долевом строительстве в России не стоит на месте, регулярно дополняется нормами, с учетом развития общественных отношений в сфере жилищного строительства.

Постоянное развитие законодательства в сфере долевого строительства направлено на отказ от такового, так как ужесточение требований к застройщикам и иные нововведения, по мнению многих ученых и специалистов, приведет только к тому, что застройщики будут вынуждены применять различные схемы обхода норм законодательства.

1.3. Процедура банкротства застройщика в России

¹² Ковтун Н., Мягченко О. «Дольщикам ищут замену» // Журнал «Деловой Петербург» от 16.10.2017 г.// www.dp.ru

Возникновение процедуры банкротства связано с приходом рыночных отношений на советский рынок в 80-х годах. Возрождение института банкротства связано с принятием в 1992 году Закона «О несостоятельности предприятий».

Несовершенство законодательства о несостоятельности позволяло неоднократное признание организации несостоятельной, что приводило к нарушениям имущественного оборота.

Пунктом 3 статьи 24 Закона РСФСР «О предприятиях и предпринимательской деятельности» было предусмотрено, что предприятие, не выполняющее свои обязательства по расчетам, может в судебном порядке быть объявлено неплатежеспособным в соответствии с законодательством РСФСР.

Первые фундаментальные изменения принятого законодательства о несостоятельности предприятий произошло в 1998 году. Изменения в законе были направлены на упрощение процедуры признания должника несостоятельным, что позволяло недобросовестным организациям использовать процедуру банкротства как процедуру ликвидации организации.

Использования различных мошеннических схем в сфере банкротства привела к принятию совершенно нового Федерального закона «О несостоятельности», действующего с 26.10.2002 года по настоящее время. Новый закон несмотря на бурное развитие общественных отношений в сфере жилищного строительства и отношений по привлечению денежных средств граждан для участия в строительстве жилых объектов не предусматривал особенностей проведения процедур банкротства такого субъекта, как застройщика.

В связи с отсутствием единообразия правоприменительной деятельности зарождало непонимание граждан, как защитить и восстановить свои нарушенные права.

До внесения изменений в Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» дела о несостоятельности организаций – застройщиков рассматривались по общим правилам, без учета специфики данной категории дел. Выражалось это в ущемлении прав дольщиков в связи с необъективной оценкой сложившейся ситуации.

Дольщики шли наряду с остальными кредиторами, а значит и расчеты с ними производились в общем порядке. В процедуре банкротства застройщика физически отсутствовала возможность передача жилого помещения. Имеющиеся у организации – застройщика объекты недвижимости реализовывались в общем порядке, после чего в лучшем случае происходил возврат денежных средств дольщикам.

Проблема возникала в том, что граждане при заключении договора с организацией – застройщиком хотели только одного – получение жилья. Мало того, что в процедуре банкротства застройщика отсутствовала реальная возможность получить жилое помещение, так и денежные средства после реализации имущества должника очень редко доходили до покупателей. Причиной этому могли быть, как «нарисованные» долги к застройщику, так и реальные требования подрядчиков и поставщиков.

В 2004 году с целью контроля деятельности организаций – застройщиков законодателем был принят Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Законодательство об участии в долевом строительстве было направлено на регулирование отношений, связанных с привлечением денежных средств граждан для участия в долевом строительстве жилых помещений, а также заключения договора участия в долевом строительстве с возникновением права собственности на объекты долевого строительства у дольщиков.

Большинство застройщиков несмотря на принятые нормы закона и предусмотренные законом санкциям, нашли обход этих требований.

Застройщики стали заключать с участниками строительства предварительные договоры купли-продажи жилого помещения, договоры подряда, инвестиционные договоры, тем самым, не попадая под нормы закона о долевом участии.¹³

После подписания покупателем предварительного договора купли-продажи, либо иного договора не подпадающего под нормы закона о долевом участии, застройщик обещает после получения разрешения на строительство и иной необходимой документации, а также достройки дома подписать основной договор купли – продажи жилого помещения. В связи с тем, что предварительный договор купли-продажи предусматривает продажу квартиры в будущем, все жилые помещения числятся за застройщиком.

Суть обхода норм закона также заключается в том, что застройщик получает оплату жилого помещения в полном объеме, либо не менее половины стоимости жилого помещения в момент заключения предварительного договора купли – продажи, а не тогда, когда жилье будет готово и сдано в эксплуатацию.

Заключение предварительного договора купли-продажи, либо иного договора не подпадающего под нормы закона об участии в долевом строительстве позволяет застройщику не регистрировать сделку, так как указанные договоры не подлежат государственной регистрации.¹⁴ Указанная уловка создает возможность применения застройщиком мошеннических схем по типу двойной продажи.

Разница между предварительным договором купли-продажи и договора об участии в долевом строительстве в том, что застройщик, реализующий жилье по правилам Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ был

¹³ Бунина Н. В. Договор участия в долевом строительстве и договор подряда: общее и особенное в правовом регулировании // Актуальные проблемы российского права. — 2009. — № 3. — С.285.

¹⁴ Бунина Н. В. Договор участия в долевом строительстве и договор подряда: общее и особенное в правовом регулировании // Актуальные проблемы российского права. — 2009. — № 3. — С.285.

обязан страховать ответственность. Однако ввели эту обязанность только с 1 января 2014 года и отменили ее с 1 января 2017 года.¹⁵

Как сообщает пресс-служба Фонда защиты дольщиков – «За все время существования законодательства об участии в долевом строительстве ни одна страховая компания не выплатила компенсации за те недостроенные объекты, которые она застраховала».¹⁶

В связи с этим, требования участника долевого строительства, жилое помещение которого приобреталось в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ не отличались от требования гражданина, с которым правоотношения с застройщиком были оформлены предварительным договором купли-продажи, либо договором подряда.

Внесение дополнений в действующее законодательство о несостоятельности было осуществлено в преддверии парламентских выборов в 2011 году, что во многом послужило причиной максимальной социальной направленности принимаемого закона, особого внимания к установлению реальной возможности восстановления прав обманутых граждан. После внесения изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" физические лица выведены в отдельную очередь кредиторов, дольщиков признали полноправными участниками конкурсных процедур.¹⁷

Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» был дополнен целым параграфом, именуемый «Банкротство застройщиков». Противниками данной реформы выступали организации-застройщики, права

¹⁵ Бунина Н. В. Договор участия в долевом строительстве и договор подряда: общее и особенное в правовом регулировании // Актуальные проблемы российского права. — 2009. — № 3. — С.284.

¹⁶ Карелов Е. «Как работает новый механизм защиты дольщиков» от 19.12.2017 г.// <https://realty.rbc.ru/news>.

¹⁷ Кузнецов А.П. «Банкротство застройщика. Теория и практика защиты прав граждан – участников строительства» 2015 г., С. 5.

которых принятые нормы значительно ограничивали. Применение вышеуказанных норм стало дополнительной гарантией обеспечения прав дольщиков со стороны государства.

Законом также была предусмотрена возможность признания организации застройщиком и применении специальных правил законодательства о банкротстве после возбуждения дела о банкротстве. Признание организации застройщиком осуществлялась как по ходатайству лиц, участвующих в деле, так и по инициативе суда.

Были введены такие понятия как: застройщик, участник строительства, требование о передаче жилых помещений, денежное требование участника строительства, объект строительства, реестр требований о передаче жилых помещений и иные. К нововведениям также можно отнести появление возможности передачи недостроенного объекта недвижимости и земли, находящейся под этим объектом созданному покупателями жилищно-строительному кооперативу или товариществу собственников жилья.¹⁸

Застройщиком признавалось юридическое лицо, независимо от его организационно-правовой формы, в том числе жилищно-строительный кооператив, или индивидуальный предприниматель, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования.

Физическое лицо, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование признавалось участником строительства, в случае наличия к застройщику требования о передаче жилого помещения или денежного требования.

Применение различных схем ухода от ответственности застройщиком сподвигло законодателя также добавить норму, согласно которой правила параграфа 7 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» применяются независимо от того, имеет ли застройщик на праве собственности, аренды или субаренды земельный участок, а также

¹⁸ Борисов А.Н. Комментарий к федеральному закону от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ О несостоятельности (банкротстве); (Постатейный)// «Деловой двор», 2017 г.

независимо от того, обладает ли застройщик правом собственности или иным имущественным правом на объект строительства.

Добавление отдельного реестра также подчеркивало особый статус участников строительства. Обязанность ведения реестра требований о передаче жилых помещений, также, как и реестра требований кредиторов могла быть возложена, как на уполномоченного арбитражного управляющего, так и на специализированную организацию.

Объектом строительства является многоквартирный дом, в отношении которого участник строительства имеет требование о передаче жилого помещения или данное требование имелось до расторжения договора или соглашения, предусматривающего передачу жилых помещений, в том числе многоквартирный дом, строительство которого не завершено. На каждый отдельный объект строительства должен вестись свой реестр о передаче жилых помещений.

До первого января 2017 года правила о банкротстве застройщиков не применялись к случаям привлечения денежных средств на строительство таунхаусов.¹⁹ Подтверждением тому является позиция Высшего Арбитражного Суда РФ, выраженная в Постановлении Президиума ВАС РФ от 15.07.2014 года № 15636/13.

Участники строительства обратились в арбитражный суд с заявлением о применении к должнику правил банкротства застройщика, предусмотренного параграфом 7 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», так как у последнего имелась обязанность по передаче жилых помещений в домах блокированной застройки. В удовлетворении ходатайства судом было отказано на основании буквального толкования правил параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве, которым было предусмотрено, что указанные правила применяются в отношении только такого застройщика, которым привлекались средства граждан для

¹⁹ Кузнецов А.П. «Банкротство застройщика. Теория и практика защиты прав граждан – участников строительства» 2015 г., С. 7.

финансирования строительства многоквартирного дома, в связи с чем тип возводимого объекта строительства имеет правовое значение.²⁰

Наделив покупателей особым статусом в процедуре, появилась возможность удовлетворения требований дольщиков как передачей им жилых помещений или объектов незавершенного строительства, так и денежными средствами. Несмотря на введения новых способов удовлетворения требований кредиторов, в том числе и дольщиков, с учетом нововведений складывалась неоднозначная практика их применения.

В случае, если продажа жилого помещения осуществлялась через третьих лиц, то суды отказывали дольщикам о включении в реестр требований о передаче жилых помещений, так как правоотношения между застройщиком и третьим лицом отсутствовали.

К примеру, можно привести процедуру банкротства ООО «Строительно-дизайнерская компания «Невис», рассматриваемая в Арбитражном суде Хабаровского края.

Гражданин обратился в Арбитражный суд с заявлением о включении в реестр о передаче жилых помещений ООО «Строительно-дизайнерская компания «Невис», а также признанием его участником строительства. В обосновании своих требований гражданином было предоставлено соглашение о намерениях, условия которого предусматривали обязанность построить и передать жилое помещение, заключив в будущем договор участия в долевом строительстве. Также были предоставлены договор займа, являющийся неотъемлемой частью соглашения о намерениях и соглашение о новации, в соответствии с условиями которого существовавшие по договору займа обязательства прекращаются в связи с заменой на обязательства, принятые между теми же лицами по договору соинвестирования, согласно которому застройщик обязался передать жилое помещение инвестору, после его сдачи приемной комиссии.

²⁰ Постановлении Президиума ВАС РФ от 15.07.2014 года № 15636/13// СПС «Консультант Плюс».

Главной проблемностью данных взаимоотношений оказалось то, что все соглашения, договоры, предусматривающие обязанность передачи жилого помещения заключены не с застройщиком, в отношении которого возбуждено дело о несостоятельности, а с третьим лицом - ООО «ИСК «Дом».

Ссылаясь на п. 1 ч. 1 ст. 201.1. Закона о банкротстве, согласно которому застройщиком является лицо, привлекающее денежные средства, Определением Арбитражного суда в удовлетворении заявленных гражданином требований было отказано, в связи с тем, что в настоящем случае застройщиком является третье лицо ООО «ИСК «Дом», поскольку согласно договору соинвестирования обязанность по передаче жилых помещений возложена на указанное общество.²¹

Арбитражный суд апелляционной инстанции отменил вышеуказанное Определение Арбитражного суда на основании того, что судом первой инстанции не было должным образом оценено то обстоятельство, что между ООО «Строительно-дизайнерская компания «Невис» и ООО «ИСК «Дом» был заключен договор поручения, в соответствии с условиями которого одна сторона берет на себя обязательства по привлечению денежных средств для участия в долевом строительстве. При этом считается, что сторона, занимающаяся привлечением денежных средств, действует исключительно в интересах доверителя.

Статьей 971 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что по договору поручения, одна сторона обязуется совершить от имени другой стороны определенные юридические действия. В данном случае ООО «ИСК «Дом» при осуществлении деятельности по привлечению денежных средств и заключении различных соглашений и договоров действовало в интересах застройщика - ООО «Строительно-дизайнерская компания «Невис».

²¹ Определение Арбитражного суда Хабаровского края от 17.01.2012 г. по делу А73-8109/2010// СПС «Консультант Плюс».

На основании вышеизложенного, требования гражданина о включении требования в реестр требований о передаче жилых помещений и признании его участником строительства признано обоснованным.²²

Также с появлением возможности предъявления требования о включении в реестр требований о передаче жилых помещений, возник вопрос о передаче нежилых помещений. С применением параграфа 7 законодательства о несостоятельности обманутые инвесторы стали обращаться в суд с требованием о включении в реестры требований обязанности передачи как жилых, так и не жилых помещений.

Арбитражные суды в основном буквально толкуют положения § 7 главы IX Закона о банкротстве и применяют положения, устанавливающие основания для включения в реестр требований о передаче жилых помещений.

Из вышеизложенного следует вывод о том, что требование о передаче нежилых помещений в рамках процедуры банкротства застройщика будут признаны необоснованными. Требование таких кредиторов будет относиться к денежным требованиям и включено в рамках уплаченной застройщику суммы в реестр требований кредиторов.

Приоритет участников строительства также заключается в том, что денежные требования участников строительства, требования о передаче жилых помещений учитываются в третьей очереди реестра требований кредиторов в отличии от иных кредиторов, требования которых учитываются в четвертой очереди реестра требований кредиторов.

Введение специальных норм в законодательство о несостоятельности привело к возможности защиты интересов участников строительства и иных кредиторов, но на данный момент существуют пробелы в законодательстве, которые законодатель пытается заполнить внесенными своевременными изменениями и дополнениями.

²² Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда № 06АП-895/2012 от 16.04.2012 г. // СПС «Консультант Плюс».

Глава 2. Особенности проведения процедуры банкротства застройщика.

2.1. Введение процедур несостоятельности застройщика и формирование реестров требований.

До внесения изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)», вступившими в законную силу 01.01.2018 года процедура банкротства застройщика состояла из четырех применяемых процедур: наблюдения, финансового оздоровления, внешнего управления и конкурсного производства. Проведение процедур банкротства застройщика возлагалось на назначенного арбитражным судом арбитражного управляющего. Наименование должности арбитражного управляющего зависит от конкретной назначенной процедуры.

При проведении процедуры наблюдения арбитражный управляющий именуется временным управляющим, при процедуре финансового оздоровления – административным управляющим, при введении процедуры внешнего управления – внешний управляющий, и при процедуре конкурсного производства – конкурсный управляющий. Разница между участием арбитражного управляющего в различных процедурах отличается не только в наименовании, но и в установленных законом полномочиях и целях процедуры.²³

Определение о введении процедуры наблюдения выносится арбитражным судом в случае признания обоснованным заявления о признании должника банкротом. Кандидатуру арбитражного управляющего утверждает арбитражный суд по предложению заявителя. К целям проведения процедуры наблюдения можно отнести:

1. Осуществление первичного финансового анализа деятельности должника.

²³ Кузнецов А.П. «Банкротство застройщика. Теория и практика защиты прав граждан – участников строительства» 2015 г., С. 40.

2. Выявление кредиторов должника.
3. Выявление наличия или отсутствия оснований для оспаривания сделок должника.
4. Выявление признаков преднамеренного, фиктивного банкротства
5. Выявление возможности восстановления платежеспособности должника.

Должник, в ходе проведения процедуры наблюдения на основании решения своих учредителей в установленном законом порядке вправе обратиться к первому собранию кредиторов либо к арбитражному суду с ходатайством о введении финансового оздоровления.

Определением о введении финансового оздоровления арбитражный суд также утверждает административного управляющего. Определение также содержит сведения о сроках финансового оздоровления должника, а также график погашения задолженности.

В случае предоставления обеспечения исполнения обязательств в соответствии с графиком погашения задолженности определение о введении финансового оздоровления должно содержать сведения о лицах, предоставивших обеспечение, размере и способах такого обеспечения.

Основной целью процедуры финансового оздоровления является подконтрольное удовлетворение требований кредиторов должника в соответствии с графиком погашения задолженности.

К обязанностям административного управляющего можно отнести:

1. Ведение реестра требований кредиторов.
2. Созыв собрания кредиторов.
3. Рассмотрения отчетов должника о ходе удовлетворения требований кредиторов в соответствии с графиком погашения задолженности и планом финансового оздоровления, при его наличии.

Внешнее управление вводится арбитражным судом на основании решения собрания кредиторов, за исключением случая, когда процедура финансового оздоровления длилась более восемнадцати месяцев. Данное

исключение предусмотрено во исполнение пункта 2 статьи 92 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», которым предусмотрено, что совокупный срок процедур финансового оздоровления и внешнего управления не может превышать два года.

Целью процедуры внешнего управления является разработка плана внешнего управления и реализация мероприятий, предусмотренных планом внешнего управления.

Внешний управляющий наделяется следующими полномочиями:

1. Право распоряжения имуществом должника в соответствии с планом внешнего управления.
2. Заключение мирового соглашения от имени должника.
3. Подача исков о признании сделок недействительными
4. Заявлять отказ от исполнения договоров должника.
5. Иные предусмотренные законом полномочия.

Конкурсное производство вводится на срок до шести месяцев при признании должника банкротом арбитражным судом. Конкурсное производство может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле на срок не более шести месяцев.

Основной целью конкурсного производства является инвентаризация, оценка и реализация имущества должника, в целях удовлетворения требований кредиторов. В случае признания банкротом и открытию конкурсного производства в отношении организации застройщика к целям процедуры также необходимо отнести передачу жилых помещений.²⁴

Конкурсный управляющий с даты его утверждения осуществляет полномочия руководителя, в том числе:

1. Распоряжение имуществом должника в соответствии с законом.
2. Увольнение работников должника.
3. Заявление отказа от сделок должника.

²⁴ Некрасов О.С. Банкротство застройщиков // Арбитражный управляющий – М.: Изд-во ООО «ЦАТ», 2013 -№6. С. 22.

4. Подавать заявления о признании сделок недействительными
5. Осуществлять иные права.

Из вышеперечисленных процедур, актуальными по стране являлись только процедура наблюдения и открытия следом за ней процедуры конкурсного производства.

В связи с постепенным уходом от системы участия в долевом строительстве с 01.01.2018 года в законную силу вступили изменения в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)», согласно которым при рассмотрении дела о несостоятельности организации-застройщика процедуры наблюдения и финансового оздоровления не применяются. Целью принятых изменений является сокращение сроков проведения процедуры банкротства, а также сокращение текущих расходов на процедуру.

Вышеуказанные изменения вступили в законную силу вместе с Федеральным законом «О публично – правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

В соответствии с нормами указанного закона Российской Федерацией в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан – участников строительства, создается публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», которая формирует компенсационный фонд за счет обязательных отчислений застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки.²⁵

²⁵ 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: Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2017. - № 31 (Ч. I). - Ст. 4767.

Создание специализированного фонда направлено на предоставление дополнительных гарантий участникам строительства, а также осуществление контроля за деятельностью застройщиков, ужесточение требований к организациям застройщикам.

Федеральным законом «О публично – правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» также внесены изменения в законодательство о долевом строительстве.

Деятельность застройщика была ограничена в пределах одного разрешения на строительство, т.е. законом предусмотрен запрет на осуществлять строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости по нескольким разрешениям на строительство. Также в законодательство об участии в долевом строительстве добавлена обязанность застройщика уплачивать взносы в компенсационный фонд.²⁶

Указанные изменения в законодательстве, несомненно, помогут в будущем участникам строительства, права которых нарушены, но на данный момент, в связи с отсутствием практики применения не понятно, как нормы законодательства на практике будут ограничивать деятельность застройщиков от применения различных серых схем, позволяющих уклоняться от исполнения обязательных норм закона.

Законодатель, внесением изменений в закон также предусмотрел дополнительное требование к арбитражным управляющим, кандидатура которых указана в заявлении о признании организации – застройщика банкротом, быть аккредитованным Фондом защиты прав граждан – участников строительства.

Для утверждения кандидатуры арбитражного управляющего на проведение процедуры банкротства организации – застройщика, который

²⁶ Ковалькова Е.Ю. «Новые правила защиты прав и интересов участников долевого строительства» // Вестник КГУ № 4. – 2017 - С. 251

осуществлял взносы в компенсационный фонд необходимо проведение аккредитации арбитражного управляющего Фондом защиты прав граждан – участников долевого строительства.

Если сведения о том, что должник является застройщиком, стали известны суду после возбуждения дела о банкротстве и утверждении арбитражного управляющего, то суд выносит определение об освобождении арбитражного управляющего освобождает арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве застройщика, если такой арбитражный управляющий не аккредитован Фондом. В указанном случае лицо, заявление о признании должника банкротом которого было признано обоснованным, представляет в арбитражный суд кандидатуру арбитражного управляющего, аккредитованного Фондом.

Вышеуказанный Фонд наделили полномочиями обращения в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом при условии, если Фонд не является кредитором застройщика.

Привлечение специализированного Фонда является дополнительной гарантией удовлетворения требований кредиторов, но данная гарантия предусмотрена только в случае, если застройщик осуществлял соответствующие взносы в данный Фонд. По причине того, что застройщики игнорируют закон об участии в долевом строительстве, нововведения не являются гарантом исполнения обязанностей об уплате обязательных платежей в указанный специализированный Фонд. Изменение в законодательство вступило не так давно, в связи с чем практика участия Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства в процедуре банкротства застройщика отсутствует.

Также законодательством о несостоятельности были разграничены понятия участника строительства и участника долевого строительства.

Участником строительства признается физическое лицо, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации или

муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование.

Участником долевого строительства признается гражданин, являющийся участником строительства и имеющий требование к застройщику на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с законом об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, по которому застройщиком осуществлены обязательные отчисления в компенсационный фонд, публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", к которой перешло право требования по договору участия в долевом строительстве в результате осуществления выплаты.²⁷

Для признания организации – застройщика несостоятельной и открытия процедуры конкурсного производства необходимо соблюдение следующих условий:

1. Финансовое состояние организации – застройщика не позволяет удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

2. К организации – застройщику имеются требования о передаче жилых помещений или денежного требования.

Если арбитражному суду после возбуждения дела о банкротстве становятся известны сведения об обязанности должника передать жилые

²⁷ 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: Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2017. - № 31 (Ч. I). - Ст. 4767.

помещения участникам строительства, суд по своей инициативе, либо по ходатайству лица, участвующего в деле выносит определение о применении при банкротстве должника правил 7 параграфа Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», либо освобождает арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей, если такой арбитражный управляющий не аккредитован «Фондом защиты прав граждан – участников долевого строительства».

Вследствие того, что застройщики уклоняются от соблюдения норм закона об участии в долевом строительстве, а также не осуществляют выплаты в предусмотренные законом фонды, законодательное разграничение участников строительства, предъявление дополнительных требований к арбитражному управляющему считаю ненадлежащей мерой, направленной на создание дополнительных гарантий участников строительства.

С учетом последних изменений в законодательстве процедура конкурсного производства застройщика вводится сроком на один год, с возможностью продления по ходатайству лица, участвующего в деле не более чем на шесть месяцев.

С даты открытия конкурсного производства наступают следующие последствия:

- срок исполнения денежных обязательств и уплаты обязательных платежей, возникших до открытия процедуры конкурсного производства в отношении должника, считаются наступившими;

- за исключением текущих платежей, а также начислением мораторных процентов прекращается начисление процентов, пеней и штрафов, а также иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение денежных обязательств и обязательных платежей;

- прекращение конфиденциальности сведений о финансовом состоянии должника;

- прекращение исполнительных производств в отношении должника, а также передача судебными приставами – исполнителями исполнительных документов конкурсному управляющему;

- все требования кредиторов могут быть предъявлены в ходе конкурсного производства в рамках дела о банкротстве должника;

- аресты и иные ограничения, наложенные на имущества должника, снимаются на основании решения суда о признании должника банкротом. При этом наложение новых арестов и иных ограничений на имущество должника не допускается;

- иные последствия, предусмотренные законом.

Возможность перехода к процедуре внешнего управления осуществляемая по общим правилам путем вынесения вопроса о переходе на собрание кредиторов реализуется в случае, если в ходе конкурсного производства появились достаточные основания полагать, что платежеспособность должника может быть восстановлена.

Переход к процедуре внешнего управления является достаточно редким явлением, но все же применяется в судебной практике. К примеру, можно привести дело № А82-730/2010 о несостоятельности застройщика ООО «Универсалстройинвест», рассматриваемого Арбитражным судом Ярославской области. По результатам собрания кредиторов конкурсным управляющим ООО «Универсалстройинвест» было подано ходатайство о прекращении процедуры конкурсного производства и переходе к процедуре внешнего управления.

Несмотря на то, что на собрании кредиторов большинством голосов было принято решение о переходе к внешнему управлению, часть кредиторов возражала против удовлетворения соответствующего ходатайства.

Определением Арбитражного суда Ярославской области по делу № А82-730/2010 от 08.05.2013 г. ходатайство конкурсного управляющего удовлетворено в полном объеме. Обосновывая свою позицию, судом было

указано, что конкурсным управляющим предоставлено достаточно доказательств о наличии имущества для восстановления платежеспособности должника, а также представлены результаты собрания кредиторов, в соответствии с которыми большинством голосов было принято решение о прекращении конкурсного производства и обращении в Арбитражный суд с ходатайством о переходе к процедуре внешнего управления на срок 18 месяцев.²⁸

С целью обеспечения исполнения конкурсным управляющим возложенных на него обязанностей, законом о несостоятельности предусмотрена обязанность руководителя должника в течение трех дней с даты вынесения решения об открытии конкурсного производства и утверждении конкурсного управляющего обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему.

Данная обязанность редко выполняется директорами должника, так как передача всей документации организации раскроет все серые схемы, мошеннические действия руководства и иных уполномоченных лиц, действующих в интересах организации – застройщика.

Также законом предусмотрена обязанность руководителя организации – застройщика в течение десяти календарных дней с даты утверждения конкурсного управляющего обеспечить передачу сведений о всех участниках строительства конкурсному управляющему, а тот в свою очередь обязан в течение пяти дней с даты получения этих сведений уведомить участников строительства. Данное требование закона установлено с целью выявления участников строительства, их своевременного уведомления об открытии конкурсного производства, и о возможности предъявления требований к застройщику.

²⁸ Определением Арбитражного суда Ярославской области по делу № А82-730/2010 от 08.05.2013 г. // СПС «Консультант Плюс».

Требования закона о передаче документации, ценностей и иных сведений не выполняются руководителями застройщика, в связи чем конкурсный управляющий обращается в арбитражный суд с ходатайством о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение норм закона.

Пунктом 47 постановления Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» в случае отказа или уклонения указанных лиц от передачи перечисленных документов и ценностей арбитражному управляющему он вправе обратиться в суд, рассматривающий дело о банкротстве, с ходатайством об их истребовании по правилам частей 4 и 6 -12 статьи 66 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (при этом для временного управляющего истребуются, заверенные руководителем должника копии документов, а для конкурсного управляющего - оригиналы документов и сами ценности).²⁹ В определении об их истребовании суд указывает, что они должны быть переданы арбитражному управляющему; в случае неисполнения соответствующего судебного акта суд вправе выдать исполнительный лист, а также наложить на нарушивших свои обязанности лиц штраф (часть 9 статьи 66 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). В случае необходимости суд вправе также истребовать их и у бывших руководителей должника, а также у других лиц, у которых имеются соответствующие документы.

К примеру, можно привести дело о несостоятельности банкротстве ООО «Компания Домстрой», рассматриваемое в арбитражном суде Оренбургской области. Конкурсный управляющий ООО «Компания Домстрой» обратился в арбитражный суд с ходатайством о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение бывшим директором определения о признании ООО «Компания Домстрой» несостоятельным и открытии конкурсного производства. Так как бывший руководитель

²⁹ Постановление Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 N 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» // СПС «Консультант Плюс».

должника не выполнил предусмотренную законом обязанность по передаче бухгалтерской и иной документации должника конкурсному управляющему, арбитражный суд удовлетворяет ходатайство о выдаче исполнительного листа.³⁰

Механизм принудительного исполнения не позволяет в полной мере удовлетворить требование исполнительного документа. В связи с вышеизложенным, выдача исполнительного листа конкурсному управляющему не будет являться надлежащим инструментом правового воздействия на исполнение бывшим руководителем, предусмотренной законом обязанности по передаче документации.

Решением сложившейся проблемы, по моему мнению, является ужесточение контроля за документооборотом организаций, путем введения регулярной отчетности о деятельности строительной организации, а также привлечения бывшего руководителя к субсидиарной ответственности в случае уклонения от передачи предусмотренной законом документации.

Предъявление участниками строительства требований о включении в реестр требований кредиторов осуществляется в пределах трех месяцев с даты публикации конкурсным управляющим сведений о признании должника банкротом, а включения в реестр о передаче жилых помещений не позднее трех месяцев со дня получения уведомления от конкурсного управляющего.

В связи с неисполнением руководителем обязанности по передаче сведений об участниках строительства, что в результате приводит к не уведомлению участников строительства об открытии процедуры конкурсного производства, а также сложившейся судебной практикой, требования участников строительства о включении в реестр о передаче жилых помещений могут быть поданы до начала расчетов с кредиторами.

³⁰ Определение Арбитражного суда Оренбургской области по делу № А47-4152/2014 от 25.05.2015 г. // СПС «Консультант Плюс».

Примером из судебной практики по вопросу сроков предъявления требований о включении в реестр о передаче жилых помещений может служить дело № А40-27589/2008 о несостоятельности ЗАО «Энергостройкомплект-М», рассматриваемое в Арбитражном суде г. Москвы. Гражданка обратилась в арбитражный суд с заявлением о включении в реестр о передаче жилых ее требования о передаче квартиры. Судом первой инстанции в удовлетворении требования было отказано. Отказ во включении требования в реестр был мотивирован тем, что заявитель обратилась в суд по истечению двух месяцев со дня опубликования сообщения о признании общества «Энергостройкомплект-М» банкротом, т.е. после закрытия реестра.³¹ Суды апелляционной и кассационной инстанции поддержали позицию суда первой инстанции.

Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13.05.2014 года № 15943/11 Определения и Постановления судов трех инстанций были отменены. Президиум Высшего Арбитражного суда указал на нарушения принципа равенства при рассмотрении требования заявителя, а также на то, что с мая 2013 года двухмесячный срок закрытия реестра, предусмотренный абзацем третьим пункта 1 статьи 142 Закона о банкротстве, для участников строительства стал исчисляться судом со дня публикации сведений о применении при банкротстве должника правил параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве.³² Затем, после опубликования постановления № 14452/12, указанный двухмесячный срок стал исчисляться судом исходя из правовой позиции Президиума - со дня уведомления конкурсным управляющим участников строительства о возможности предъявления ими требований о передаче жилых помещений. В связи с тем, что аналогичные требование были удовлетворены и включены в реестр о передаче жилых помещений, а также в связи с отсутствием уведомления участников

³¹ Определения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-27589/2008 от 16.04.2013 г. // СПС «Консультант Плюс».

³² Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13.05.2014 года № 15943/11 // СПС «Консультант Плюс».

строительства конкурсным управляющим, требование заявителя признано обоснованным.

Первоначальной целью кредиторов застройщика является обращение в суд для включения их требований в реестр требований кредиторов либо реестр о передаче жилых помещений.

Реестр требований кредиторов представляет собой определенную очередность кредиторов, права которых нарушены которых нарушены действиями застройщика. В связи с тем, что лица, участвующие в деле, являющиеся участниками строительства, имеют особый статус, в рамках процедуры банкротства организации – застройщика вместе с реестром требований кредиторов ведется реестр требований о передаче жилых помещений.

Реестр требований о передаче жилых помещений представляет собой реестр, являющийся составной частью реестра кредиторов, который содержит требования о передаче жилых помещений, признанные обоснованными арбитражным судом.³³

Внесенные в закон о несостоятельности изменения вызывают противоречие принятого понятия реестра требований о передаче жилых помещений и иных норм закона. С 01.01.2018 года требования участников строительства предъявляются не в арбитражный суд, а конкурсному управляющему должника. Арбитражным судом рассматриваются требования участников строительства только в случае возражений по поводу их включения, либо отказа о включении в реестр требований о передаче жилых помещений. Исходя из вышеизложенного можно сделать вывод о том, что формулировка от части верная, но все же требует внесения поправки.

В целях включения требований участников строительства в реестр кредиторов либо реестр о передаче жилых помещений необходимо подать

³³ Сперанская Ю.С. Банкротство застройщика // Право и государство: теория и практика. - М.: Право и государство пресс, 2012, № 12 (96). - С. 33.

соответствующее заявление конкурсному управляющему приложив следующие документы:

1. Документы подтверждающие правоотношения участника строительства и должника.

Для признания наличия требования о передаче жилого помещения или денежного требования необходимо предоставление хотя бы одного из следующих доказательств:

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

последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность.³⁴

В дополнение к вышеуказанным доказательствам участником строительства может предоставлен судебный акт, в соответствии с которым у застройщика имеется обязанность по передаче жилого помещения.

2. Доказательства оплаты (квитанции, чеки, платежные поручения).

Конкурсный управляющий обязан в течение тридцати рабочих дней со дня получения требования внести его в реестр требований о передаче жилых помещений в случае обоснованности предъявленного требования. Результаты рассмотрения требования участника строительства направляется ему в течение тридцати дней. Возражения по результатам рассмотрения требования участника строительства заявляются в арбитражный суд не позднее пятнадцати дней с даты получения соответствующего уведомления о результатах рассмотрения.

В реестр требований о передаче жилых помещений включаются следующие сведения:

- размер исполненных обязательств по договору, предусматривающего передачу жилого помещения;
- размер неисполненных обязательств по договору, предусматривающего передачу жилого помещения;
- сведения о жилом помещении, предусмотренном условиями договора.
- сведения об уплаченных застройщиком взноса в компенсационный фонд.

В отношении каждого отдельного объекта строительства ведется свой реестр требований о передаче жилых помещений.

Требования иных кредиторов предъявляются в арбитражный суд и рассматриваются судом в рамках дела о банкротстве. К требованиям иных кредиторов можно отнести любые денежные требования, возникшие до

³⁴ Натариус Д.М. Банкротство застройщика. Долевое строительство. Право и реалии. // Бюллетень нотариальной практики. - 2010. - № 4 (92). - С. 33.

принятия заявления о признании должника несостоятельным. В основном к таким кредиторам относятся подрядчики, поставщики и иные лица, способствовавшие осуществлению застройщиком своей деятельности.

Специализированными нормами законодательства о несостоятельности застройщика предусмотрены как требования по передаче жилых помещений и денежных требований, вытекающих из договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, так и иных денежных требований, в связи с чем возникает выделенная многими авторами проблема двух реестров. К примеру, можно привести работу Маркова П.А. и Барковой Л.А. о влиянии социализации права на реформирование законодательства о банкротстве застройщика. В указанной работе авторы считают, что наличие двух реестров делает бесконечным процесс банкротства и невозможным завершение данной процедуры, поскольку, участник долевого строительства желает получить при надлежащем исполнении им обязательств жилое помещение.³⁵ Удовлетворение требований участников строительства путем передачи им жилых помещений возможно только в случае наличия у застройщика достроенного многоквартирного дома. Авторы также считают, что в случае признания застройщика несостоятельным удовлетворение требований участников строительства путем передачи жилых помещений в многоквартирном доме, строительство которого завершено является самым неправдоподобным вариантом, так как большинство застройщиков, признанные несостоятельными имеют на балансе только недостроенные объекты. В этом и заключается по мнению Маркова П.А. и Барковой Л.А. бесконечность процедуры несостоятельности застройщика, ведь вся активность участника строительства направлена на получение жилого помещения, которого нет.

К тому же, хотелось бы отметить тот факт, что нормами законодательства о несостоятельности не предусмотрена возможность

³⁵ Марков П.А., Баркова Л.А. о влиянии социализации права на реформирование законодательства о банкротстве застройщика // Право и экономика. – 2015. №10. С. 68.

передачи нежилых помещений, а также земельных участков. Данные требования будут рассмотрены в общем порядке и в случае обоснованности будут включены как денежные требования в реестр требований кредиторов.

Однако в некоторых случаях могут быть заявлены фактически требования о передаче объекта недвижимости в порядке, предусмотренном ст. 201.8 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Так, в отношении недвижимого имущества (нежилых помещений) могут быть заявлены следующие требования:

1) о признании наличия или отсутствия права собственности или иного права либо обременения в отношении недвижимого имущества, в том числе объектов незавершенного строительства;

2) об истребовании недвижимого имущества, в том числе объектов незавершенного строительства, из чужого незаконного владения;

3) о признании сделки в отношении недвижимого имущества недействительной или незаключенной, применении последствий недействительности сделки в отношении недвижимого имущества;

4) о передаче недвижимого имущества во исполнение обязательства передать его в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в пользование;

5) о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество.

Между тем для погашения требования кредитора путем передачи нежилого помещения необходимо, чтобы застройщиком было зарегистрировано право собственности на данный объект. В противном случае кредитор может заявить лишь денежные требования.³⁶

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что права кредиторов, имеющих требование о передаче нежилых помещений или

³⁶ Кузнецов А.П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан - участников строительства // М: Статут, 2015. – С. 36

земельных участков специальным образом не защищены по сравнению с участниками строительства.³⁷

Законодателем была осуществлена попытка разрешения данной проблемы путем внесения в Государственную Думу ФС РФ законопроекта на рассмотрение. Согласно положениям данного законопроекта предлагалось внести изменения в законодательство о несостоятельности в части уравнения прав граждан, имеющих требования в отношении нежилых помещений, с правами участников строительства.³⁸

Заключением Комитета Государственной Думы по вопросам собственности от 20 октября 2015 г. № 3.9-102/3 было рекомендовано отклонить указанный законопроект. Основанием отклонения явился тот факт, что исключение из общего принципа равенства всех кредиторов и установления приоритета требований участников строительства перед иными кредиторами застройщика было предоставлено с целью защиты прав такой категории граждан. Установление такого приоритета требований также является реализацией конституционных прав граждан, то есть права на жилище, предусмотренное статьей 40 Конституции Российской Федерации.

Комитет полагает, что в случае расширения круга кредиторов, имеющих приоритетные требования к должнику, будут нарушены базовые принципы банкротства - пропорциональное удовлетворение требований кредиторов, а также равенство и баланс прав последних. В результате уменьшения конкурсной массы будут ущемлены не только права граждан, имеющих право на получение квартир, но и работников застройщика по выплате заработной платы и выходных пособий, бюджетов всех уровней по

³⁷ Кузнецов А.П., Козлов Р.П. Проблемы учета требований граждан в отношении нежилых помещений в рамках дела о банкротстве застройщика // Юридический мир. – 2015. №12. С. 34.

³⁸ Проект Федерального закона N 783596-6 «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СПС «Консультант Плюс».

налоговым платежам и государственных внебюджетных фондов по уплате страховых взносов, а также коммерческих кредиторов застройщика.³⁹

Постановлением Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации шестого созыва от 23 октября 2015 г. № 7481-6 ГД законопроект о внесении изменений в законодательство о несостоятельности и в законодательство об участии в долевом строительстве было отклонено.⁴⁰

Требования кредиторов организации - застройщика, за исключением требований о текущих платежах удовлетворяются в следующей очередности:

- первая очередь – это расчеты по требованиям граждан за причинение вреда жизни или здоровью;

- вторая очередь – это расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, а также по выплате вознаграждения авторам результатов интеллектуальной деятельности.

- третья очередь отдельно разделена содержит следующий порядок удовлетворения требований:

1) первая очередь - расчеты производятся по денежным требованиям участников строительства, за исключением расчетов по возмещению убытков.

2) вторая очередь – расчеты по требованиям «Фонда защиты прав граждан».

³⁹ Заключение Комитета Государственной Думы по вопросам собственности от 20 октября 2015 г. № 3.9-102/3 по проекту Федерального закона № 783596-6 «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» И В Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СПС «Консультант Плюс».

⁴⁰ Постановление Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации шестого созыва от 23 октября 2015 г. № 7481-6 ГД о проект Федерального закона № 783596-6 «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» И В Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СПС «Консультант Плюс».

3) третья очередь – расчеты по денежным требованиям участников строительства по возмещению убытков.

- четвертая очередь – расчеты с иными кредиторами.

Интересным моментом в процессе формирования реестра требований кредиторов застройщика является то, что участникам строительства фактически предоставлена спорная возможность перехода из реестра о передаче жилых помещений в реестр требований кредиторов с денежными требованиями. Данная возможность не предусмотрена законодательством о несостоятельности, она является вытекающей из сложившейся судебной практики, поэтому и считается спорной.⁴¹

В связи с отсутствием единой судебной практики некоторые арбитражные суды отказывают в требовании участников строительства об исключении из одного реестра и включения в другой. В обосновании своей позиции суды ссылаются на то, что возможность изменения денежных требований участников строительства на требования о передаче жилых помещений прямо законом не предусмотрена. Так как реестр требований о передаче жилых помещений является составной частью реестра требований кредиторов, то, включив свои требования в один из них, участник строительства уже реализовал свою возможность потребовать от должника восстановления нарушенных прав.⁴²

Существует и положительная практика удовлетворения таких требований, так как такие Определения арбитражных судов являются более справедливыми по отношению к обманутым участникам строительства. К примеру, положительной практики можно привести дело № А40-27589/2008 о несостоятельности застройщика ЗАО «Энергостройкомплект-М».

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 27.03.2013 г. по делу № А40-27589/2008 требование участника строительства о включении в

⁴¹ Кузнецов А.П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан - участников строительства // М: Статут, 2015. – С. 34

⁴² Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 15.12.2014 г. по делу № А59-5933/2009 // СПС «Консультант Плюс».

реестр кредиторов задолженности в размере 8 533 744 рубля признано обоснованным.⁴³

Позднее участник строительства обратился в суд с заявлением об отказе от требований, включенных в реестр требований кредиторов и включении требования в реестр о передаче жилых помещений в отношении определенного жилого помещения.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 11.02.2015 г. по делу № А40-27589/2008 требования участника строительства было удовлетворено. Суд определил исключить денежные требования участника строительства из реестра требований кредиторов и включить требование в отношении определенного жилого помещения в реестр о передаче жилых помещений.⁴⁴

Особое внимание заслуживают залоговые требования кредиторов. Особенностью таких требований кредиторов является преимущественное удовлетворение этих требований, несмотря на особый статус участников строительства. В случае добросовестного исполнения застройщиком законодательства об участии в долевом строительстве и регистрации договоров долевого участия, то требования участников строительства будут включаться в реестр, как обеспеченные залогом.

Так как в большинстве случаев застройщики не исполняют предусмотренную законом обязанность, а в обход закона заключают иные договоры по типу предварительных договоров купли-продажи, соответственно право залога на часть земельного участка и объекта строительства у участников строительства не возникает.

Многие авторы научной литературы критикуют данные положения, так как иные кредиторы получают право преимущественного удовлетворения по соотношению с удовлетворением требований участников строительства, с которыми заключены договоры, не предусмотренные законодательством об

⁴³ Определение Арбитражного суда г. Москвы от 27.03.2013 г. по делу № А40-27589/2008 // СПС «Консультант Плюс».

⁴⁴ Определением Арбитражного суда г. Москвы от 11.02.2015 г. по делу № А40-27589/2008 // СПС «Консультант Плюс».

участии в долевом строительстве. Так, Белоусов Владимир Николаевич в своей научной работе по теме «Механизм удовлетворения требований участников строительства в процессе несостоятельности (банкротства) застройщика» предлагал уравнивать права требования залогового кредитора и участника строительства. Предложение о равенстве прав требования заключалось в том, чтобы признать участников строительства залоговыми кредиторами и удовлетворять их требования наравне с иными кредиторами, являющимися залогодержателями.⁴⁵

Данное предложение спорно, так как обеспечив правами одних кредиторов, мы ограничиваем права и законные интересы других. Действующим законодательства права залоговых кредиторов застройщика и так от части ограничены, ведь по общим правилам при реализации объекта залога залоговому кредитору причиталось восемьдесят процентов, а в процедуре банкротства застройщика залоговый кредитор получает всего лишь шестьдесят процентов от суммы реализации.

С другой стороны, следует учитывать особый статус участников строительства, права которых являются приоритетными в рамках процедуры несостоятельности застройщика.

Залоговые требования являются не самыми спорными в процедуре банкротства застройщика. Существует и исключение из правил удовлетворения реестровых требования, к которой относится очередность удовлетворения текущих требований.

Текущими требованиями являются требования кредиторов, которые погашаются за счет конкурсной массы преимущественно перед кредиторами, требования которых возникли до принятия заявления о признании должника несостоятельным.

⁴⁵ Белоусов В.Н. Механизм удовлетворения требований участников строительства в процессе несостоятельности (банкротства) застройщика // Арбитражный и гражданский процесс. - М.: Юрист, 2014, № 8. - С. 30-35

Погашение требований по текущим платежам также осуществляется по определенной очередности:

1. В первой очереди производится расчет по текущим платежам, связанными со следующими расходами:

- судебные расходы в рамках дела о несостоятельности должника;
- вознаграждение арбитражному управляющему;
- вознаграждение лицам, исполнявшим обязанности арбитражного управляющего в деле о несостоятельности;
- оплата деятельности привлеченных арбитражным управляющим лиц, для обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей.

2. Вторая очередь предусматривает удовлетворение следующих требований:

- оплата труда лиц, работающих или работавших, после принятия заявления о признании должника банкротом, по трудовому договору;
- удовлетворение требований по выплате выходных пособий.

3. Третья очередь предусматривает оплату деятельности лиц, привлеченных арбитражным управляющим для обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей в деле о несостоятельности должника, за исключением лиц, деятельность которых оплачивается в первой очереди.

4. В четвертой очереди производится расчет по эксплуатационным платежам, к которым относятся: коммунальные платежи, платежи по договорам энергоснабжения и иным аналогичным платежам.

5. Пятая очередь не предусматривает конкретные обязательства должника. В пятой очереди производится расчет по иным платежам.

Как пример споров, об удовлетворении требований по текущим платежам можно привести судебное разбирательство конкурсного управляющего ООО «БТК» и ПАО «Социнвестбанк», рассматриваемое в Арбитражном суде Республики Башкортостан.

В связи с внеочередным списанием денежных средств со счета ООО «БТК» в счет погашения текущих платежей налогового органа, конкурсным

управляющим ООО «БТК» было предъявлено исковое требование о взыскании с ПАО «Социнвестбанк» суммы убытков, причиненных списанием денежных средств с нарушением установленной очередности, а также суммы процентов за пользование чужими денежными средствами.⁴⁶

Исковые требования конкурсного управляющего были удовлетворены, основываясь на том, что банк произвел списание денежных средств после поступления от конкурсного управляющего платежного поручения на оплату текущих платежей первой очереди. Не предоставление банком доказательств списания денежных средств ранее сроков поступления платежного поручения от конкурсного управляющего явилось основополагающим фактором признания требования конкурсного управляющего обоснованным.

По нашему мнению, к основным проблемам формирования реестров можно отнести:

1. Возложение полномочий на конкурсного управляющего на рассмотрение требований участников строительства.
2. Удовлетворение требований залогового кредитора преимущественно перед участниками строительства.
3. Отсутствие возможности передачи нежилых помещений, а также земельных участков в рамках процедуры банкротства застройщика.

Исходя из вышеизложенного, необходимо осуществление определенных мер.

Во – первых, наделение конкурсного управляющего полномочиями рассмотрения требований участников строительства является излишней мерой, так как функция признания требований обоснованными либо нет, то есть осуществление тем самым правосудия возложена на арбитражные суды. В соответствии со статьей 1 Арбитражного процессуального кодекса РФ правосудие в сфере предпринимательской и иной экономической

⁴⁶ Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу № 18АП-1741/2016 от 21.03.2016 г. // СПС «Консультант Плюс».

деятельности осуществляется арбитражными судами в Российской Федерации.

Во – вторых, необходимо уравнение статуса участника строительства к статусу залогового кредитора. Данная мера будет являться справедливой, ведь с учетом особого статуса участников строительства недопустимо нарушение их прав путем преимущественного удовлетворения требований залоговых кредиторов.

В – третьих, необходима разработка определенных мер, предусматривающие отдельную защиту прав лиц, у которых имеется требования о передаче нежилых помещений и земельных участков.

При осуществлении указанных мер процедура банкротства застройщика будет явно упрощена и дополнена альтернативными инструментами защиты прав и законных интересов участников строительства и иных кредиторов.

2.2 Собрания кредиторов

Собрание кредиторов в процедуре банкротства застройщика требует отдельного внимания в связи со своей спецификой. Особенность процедуры банкротства застройщика заключается в том, что собрания кредиторов разделяются в зависимости от субъективного состава. Разделение собраний кредиторов осуществляется по тому же признаку, что и реестры. Для участников строительства проводится собрание участников, а для иных кредиторов собрание кредиторов, но с участием участников строительства.⁴⁷

Указанное разделение связано с направленностью специальных норм законодательства о несостоятельности на защиту прав и законных интересов участников строительства. Оба вида собрания в соответствии с нормами законодательства проводятся по одним и тем же правилам, установленным в

⁴⁷ Кузнецов А.П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан - участников строительства // М: Статут, 2015. – С. 26

статье 12-15 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Участники строительства являясь специфической категорией лиц, участвующих в деле о банкротстве, имеют право участвовать как в специально предусмотренном собрании участников строительства, так и в собрании кредиторов.

Собрание кредиторов, как и собрание участников строительства проводятся арбитражным управляющим по собственной инициативе либо по инициативе конкурсных кредиторов, уполномоченных органов, а также комитета кредиторов. Кроме арбитражного управляющего осуществлять право на созыв собраний могут только те конкурсные кредиторы, уполномоченные органы, права требования которых составляют не менее чем 10 процентов от общей суммы требований кредиторов по денежным обязательствам и об уплате обязательных платежей, включенных в реестр требований кредиторов, либо не менее одной трети от общего количества конкурсных кредиторов и уполномоченных органов.

В рамках собрания кредиторов разрешаются следующие вопросы:

- введение внешнего управления и обращение с соответствующим ходатайством в арбитражный суд;
- утверждение и изменение плана внешнего управления;
- утверждение дополнительных требований к кандидатурам внешнего управляющего, конкурсного управляющего;
- выбор арбитражного управляющего или саморегулируемой организации, из членов которой арбитражным судом утверждается арбитражный управляющий;
- установление размера и порядка выплаты дополнительного вознаграждения арбитражному управляющему;
- увеличение размера фиксированной суммы вознаграждения арбитражного управляющего;
- об обращении в арбитражный суд с ходатайством об отстранении арбитражного управляющего

- выбор реестродержателя из числа аккредитованных саморегулируемой организацией арбитражных управляющих реестродержателей;

- заключение мирового соглашения;

- образование комитета кредиторов, определение его количественного состава, избрание членов комитета кредиторов и досрочное прекращение полномочий комитета кредиторов;

- отнесение к компетенции комитета кредиторов вопросов, решения по которым принимаются собранием кредиторов или комитетом кредиторов, за исключением вопросов, которые относятся к исключительной компетенции собрания кредиторов;

- о включении в повестку дня собрания кредиторов дополнительных вопросов и принимаемых по ним решениях

- избрание представителя собрания кредиторов.

Указанные вопросы могут включаться в повестку дня арбитражным управляющим при выражении инициативы проведения собрания кредиторов. Предложенные комитетом кредиторов либо конкурсными кредиторами и уполномоченными органами вопросы не подлежат изменению арбитражным управляющим. В случае, если инициатором проведения собрания кредиторов является комитет кредиторов, конкурсный кредитор либо уполномоченный орган, а не арбитражный управляющий, то законом предусмотрена обязанность арбитражного управляющего провести собрание не позднее трех недель с даты получения заявления о проведении собрания кредиторов.

Один из главных вопросов, который в определенных законом случаях рассматривается на собрании кредиторов, является вопрос о возможности заключения мирового соглашения. Так как рассмотрение дел о несостоятельности застройщиков длится годами, вариант мирного урегулирования конфликтов является идеальным вариантом прекращения производства по делу. Количество участников строительства и иных кредиторов, участвующих в деле о банкротстве, насчитывается не десятками,

а сотнями и тысячами, в связи с чем равномерное удовлетворение требований всех кредиторов, на практике не представляется возможным. Если посмотреть статистику заключения мировых соглашений в рамках процедуры банкротства, то можно увидеть, что их численность не превышает двух процентов по соотношению с поданными заявлениями о признании должника несостоятельным.

К примеру, можно привести дело № А60-51343/2014 о несостоятельности ЗАО «ВОЮР», рассматриваемое Арбитражным судом Уральского округа. Решение Арбитражного суда должник признан банкротом, открыто конкурсное производство, утвержден конкурсный управляющий. По результатам собрания большинством голосов было принято решение о заключении мирового соглашения и избрании представителя кредиторов, уполномоченного на подписание мирового соглашения.⁴⁸

Условиями мирового соглашения было предусмотрено, что ООО «Красноармейская» принимает на себя обязательства по погашению суммы задолженности согласно графику, но при этом сумма основного долга уменьшалась на 35 процентов от общей суммы задолженности, включая освобождение от уплаты пеней, штрафов и процентов. Текущие платежи должны были погасить в течение одного года с момента заключения мирового соглашения. Судами трех инстанции конкурсному управляющему в удовлетворении ходатайства об утверждении мирового соглашения было отказано и все по следующим основаниям.⁴⁹

Во-первых, суд установил, что график платежей по условиям мирового соглашения предусматривает погашения с явным превышением срока конкурсного производства.

⁴⁸ Определение Арбитражного суда Свердловской области от 19.10.2016 по делу № А60-51343/2014 // СПС «Консультант Плюс».

⁴⁹ Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.12.2016 по делу № А60-51343/2014 // СПС «Консультант Плюс».

Во-вторых, из протокола собрания кредиторов следует, что решение о заключении мирового соглашения принято группой компаний, имеющие большую часть голосов, между которыми выявлена аффилированность.

Следующим моментом является то, что в случае прекращения производства по делу на условиях заключенного мирового соглашения, согласно которому сумма основного долга уменьшена на 35 процентов, это повлечет к снижению размера удовлетворения требований кредиторов в сравнении с тем, что им причиталось в результате распределения конкурсной массы.

Также судом было выяснено, что должник после прекращения производства по делу о банкротстве вернется к прежней хозяйственной деятельности, будет заниматься строительной деятельностью, поскольку у него есть на праве аренды земельный участок. Вместе с тем, указанный земельный участок был передан должником по договору субаренды иной организации для строительства жилых домов.⁵⁰

Президиум Верховного Суда в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 от 16.02.2017 года упоминал, что при утверждении мирового соглашения суд должен выяснить, соответствуют ли его условия целям этой реабилитационной процедуры банкротства и не нарушают ли они обоснованных ожиданий всех кредиторов.⁵¹

Также в пункте 18 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.12.2005 № 97 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с заключением, утверждением и расторжением мировых соглашений в делах о несостоятельности (банкротстве)», даны разъяснения, согласно которым

⁵⁰ Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 4 апреля 2017 г. по делу № А60-51343/2014 // СПС «Консультант Плюс».

⁵¹ «Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2017)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.02.2017) // СПС «Консультант Плюс».

кредиторы в результате мирового соглашения не должны получать существенно меньше того, что они получили бы в результате.⁵²

Для суда это стало главным фактором, так как размер требований по мировому соглашению был уменьшен на 35 процентов и это не считая отказ от штрафов и пеней. Нормами законодательства о несостоятельности предусмотрено, что заключение мирового соглашения направлено на справедливое и соразмерное удовлетворение требований всех кредиторов путем предоставления им равных правовых возможностей для достижения законных частных экономических интересов при сохранении деятельности должника путем восстановления его платежеспособности.

Таким образом, конкурсный управляющий не смог предоставить достаточных доказательств возможности погашения требований кредиторов, не нарушая их прав и законных интересов.

Возможность заключения мирового соглашения возможна на любой стадии рассмотрения дела о несостоятельности арбитражным судом. Решение о заключении мирового соглашения считается принятым собранием кредиторов в случае:

1. Решение принято большинством голосов об общего числа голосов конкурсных кредиторов.
2. Все кредиторы, обязательства которых обеспечены залогом имущества должника проголосовали в пользу заключения мирового соглашения.

Конкурсный управляющий не ранее чем через пять дней и не позднее десяти дней с даты заключения мирового соглашения обязан обратиться в суд с соответствующим ходатайством об утверждении мирового соглашения. Одним из главных моментов утверждения мирового соглашения судом является то, что конкурсный управляющий перед обращением в суд с

⁵² Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.12.2005 № 97 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с заключением, утверждением и расторжением мировых соглашений в делах о несостоятельности (банкротстве)» // СПС «Консультант Плюс».

соответствующим ходатайством обязан погасить требования кредиторов первой и второй очереди.

К основаниям для вынесения арбитражным судом Определения об отказе в удовлетворении ходатайства об утверждении мирового соглашения можно отнести:

- нарушение порядка заключения мирового соглашения;
- несоблюдение формы мирового соглашения;
- нарушение прав третьих лиц;
- противоречие условий мирового соглашения законодательству Российской Федерации;
- наличие иных предусмотренных гражданским законодательством Российской Федерации оснований ничтожности сделок.

Исходя из вышеизложенного можно сделать вывод о том, что законодатель предусмотрел возможность влияния аффилированных лиц на проведение процедуры и поэтому для утверждения мирового соглашения необходимо соблюдение многочисленных требований не позволяющих нарушить права и законные интересы участников строительства и иных кредиторов.

Также одним из основных вопросов, рассматриваемых на собрании кредиторов является возможность перехода к процедуре внешнего управления. Данный вопрос вносится в повестку дня на основании данных, подтвержденных финансовым анализом, предполагающие возможность восстановления платежеспособности должника. В случае выявления данных о возможности перехода к процедуре внешнего управления, конкурсный управляющий обязан в течение трех месяцев с даты выявления этих данных провести собрание кредиторов.

Собрание кредиторов по вопросу перехода к процедуре внешнего управления может созываться не ранее восьми месяцев с даты признания должника банкротом, а также не позднее одного месяца до даты завершения конкурсного производства.

Решение собрания кредиторов о возможности перехода к процедуре внешнего управления принимается большинством голосов от общего числа голосов кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов, а также реестр требований о передаче жилых помещений и считается принятым, если за него проголосовало не менее чем три четверти голосов участников строительства.

К последствиям перехода к процедуре внешнего управления можно отнести:

- прекращение ограничений органов управления должника;
- открытие реестра требований кредиторов;
- денежные требования кредиторов, возникшие в ходе конкурсного производства, а также требования кредиторов по обязательствам, срок исполнения которых в соответствии с условиями обязательства не наступил на момент открытия конкурсного производства, признаются текущими;
- удовлетворенные требования признаются погашенными и не подлежат восстановлению;
- с даты вынесения определения о переходе к процедуре внешнего управления, по общим правилам насчитываются мораторные проценты.

Также к последствиям перехода к процедуре внешнего управления относится то, что реестр требований о передаче жилых помещений не открывается.

Примером перехода к процедуре внешнего управления может служить дело № А36-396/2010 о банкротстве застройщика ООО «Монолит», рассматриваемое в Арбитражном суде Липецкой области.

Представитель собрания кредиторов ООО «Монолит» обратилась с ходатайством о прекращении процедуры конкурсного производства и переходе к внешнему управлению. Суд определил, что на собрании кредиторов присутствовали кредиторы, сумма требований которых составила 72, 4669% от общей суммы установленных денежных обязательств должника, а также сумм, уплаченных участниками строительства

застройщику, учитываемых при голосовании. Собрание было правомочно принимать решения.

Несмотря на то, что у должника на балансе имелись объекты незавершенного строительства должника со степенью готовности не более 20 %, суд удовлетворил ходатайство представителя собрания кредиторов ООО «Монолит». В обосновании своей позиции суд указал, что кредиторами и временным управляющим предоставлено достаточно доказательств, подтверждающих возможность восстановления платежеспособности должника. Такими доказательствами являлись наличие иных активов на балансе должника и предоставление контррасчета о их реализации и о возможности завершения строительства объектов.⁵³

Так как процедура банкротства застройщика предусматривает основной целью передачу жилых помещений, то одним из важнейших инструментов выражения своих прав и интересов является собрание участников строительства.

Проведение собрания участников строительства осуществляется по общим правилам, но с определенной спецификой:

– участники строительства обладают на собрании участников строительства числом голосов, пропорциональным размеру их денежных требований и требований о передаче жилых помещений по отношению к общей сумме денежных требований и требований о передаче жилых помещений, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений на дату проведения собрания участников строительства;

– иные кредиторы имеют право участвовать в собрании участников строительства, но без права голоса;

⁵³ Определение Арбитражного суда Липецкой области от 30.08.2013 г. по делу № А36-396/2010 // СПС «Консультант Плюс».

– решения собрания участников строительства по вопросам, включенных в повестку дня, принимаются 3/4 голосов участников строительства.

К вопросам, входящим в компетенцию собрания участников строительства можно отнести:

- обращение в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу

- создание жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

- обращение в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи им в собственность жилых помещений в объекте строительства.

Предусмотренная законодательством компетенция собрания участников строительства еще раз указывает на приоритетность требований дольщиков, а также на то, что контроль за процедурой банкротства полностью находится в руках участников строительства⁵⁴

2.3. Погашение требований кредиторов в рамках процедуры банкротства застройщика.

Предъявление требований, включение в реестры требований, признание требований обоснованными не являются основной и итоговой целью деятельности кредиторов в рамках процедуры банкротства. Все указанные действия направлены только на одно – восстановить нарушенное

⁵⁴ Кузнецов А.П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан - участников строительства // М: Статут, 2015. – С. 26

право, а именно достичь удовлетворения требований путем получения денежных средств либо жилых помещений.

Основной целью введения специальных норм в законодательство о банкротстве является погашение требований участников строительства о передаче жилых помещений. При этом это требование может быть погашено следующими способами:

- погашение требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства;
- погашение требований участников строительства путем передачи им жилых помещений;
- привлечение нового застройщика к завершению строительства объекта.

1. Погашение требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства представляет собой образования участниками строительства жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива и передачи в собственность данного кооператива недостроенного объекта.

К объекту незавершенного строительства в соответствии с нормами Градостроительного кодекса РФ относят здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено. К исключениям законодатель относит временные постройки, киоски, навесы и другие подобные постройки.

Особенностью объекта незавершенного строительства является то, что данный объект не может быть использован в качестве здания, строения или сооружения, поскольку он не введен в эксплуатацию и находится на этапе строительства.⁵⁵

⁵⁵ Хренников С.Н. Общая характеристика процедуры погашения требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства в процедуре несостоятельности (банкротстве) застройщика // Журнал: Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки Выпуск №4 -2014. -С. 257.

Вопрос о возможности погашения требований участников строительства путем передачи им права застройщика на объект незавершенного строительства и земельного участка вносится в повестку дня собрания участников строительства конкурсным управляющим. Решение данного вопроса выносится конкурсным управляющим не позднее трех месяцев со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства.

В связи с тем, что участники строительства не обладают знаниями о порядке создания, функционирования, преобразования и ликвидации жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, всю необходимую информацию им обязан сообщить арбитражный управляющий. Ознакомление с указанной информацией осуществляется под роспись либо путем направления заказного письма с уведомлением. Такое ознакомление происходит перед проведением собрания участников строительства.

Арбитражный управляющий также сообщает о том, что к общим требованиям, соблюдение которых необходимо для создания ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива, законодательством о несостоятельности добавлены иные требования, с учетом специализированных норм, регулирующих банкротство застройщика.

К указанным требованиям относятся:

1) основными целями деятельности ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива должно являться завершение строительства многоквартирного дома и предоставление в многоквартирном доме, строительство которого завершено, членам указанного кооператива жилых помещений в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений;

2) членами ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива являются все участники строительства, требования которых включены в реестр требований о передаче жилых помещений, за

исключением участников строительства, отказавшихся от передачи объекта незавершенного строительства;

3) в качестве паевых взносов члены ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива вносят при его создании переданные им права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, а также в установленный уставом такого кооператива срок денежные средства для завершения строительства. Если участник строительства исполнил обязательство по оплате жилого помещения не в полном объеме, в качестве паевого взноса он также обязан внести денежные средства в размере неисполненной части обязательства.

Решением собрания участников строительства может быть предусмотрено создание одного кооператива в отношении нескольких объектов незавершенного строительства. В случае разной стоимости передаваемых объектов незавершенного строительства в связи с разной степенью их готовности решением собрания участников строительства может быть предусмотрена обязанность кооператива перечислить другому кооперативу денежные средства в размере такой разницы.

Перед тем, как проводить собрание участников строительства должна быть подготовлена следующая документация:

– заключение арбитражного управляющего о возможности или невозможности передачи объекта незавершенного строительства, которое должно содержать следующую информацию:

1) обоснование финансовой, технической и иной возможности или невозможности передачи объекта незавершенного строительства;

2) сведения о степени готовности объекта незавершенного строительства;

3) сведения о сроках и размере финансирования, необходимых для завершения строительства объекта;

4) сведения о размере денежных средств, подлежащих внесению участниками строительства и (или) третьими лицами для погашения

требований кредиторов по текущим платежам, требований кредиторов первой и второй очереди и требований кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок.

– отчет об оценке прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок;

– проект решения о создании ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива.

Законодательство о несостоятельности предусматривает обязанность соблюдения определенных условий, необходимых для передачи объекта незавершенного строительства.⁵⁶ К таким условиям относятся:

1) стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок не превышает более чем 5 % совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений, либо 3/4 голосов кредиторов четвертой очереди, за исключением юридических лиц - участников строительства, принято решение о согласии на передачу объекта незавершенного строительства, либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства. При определении размера требований участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений, учитывается также размер убытков в виде реального ущерба.

В тех случаях, когда стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок превышает более чем на 5 % совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений, участники строительства и (или) третьи лица вправе внести денежные средства в размере такого превышения за вычетом 5 % на депозитный счет арбитражного суда до

⁵⁶ Кузнецов А.П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан - участников строительства // М: Статут, 2015. – С. 40

рассмотрения арбитражным судом ходатайства о передаче объекта незавершенного строительства. Эти средства вносятся участниками строительства пропорционально размеру их требований, если иное не установлено решением собрания участников строительства;

2) имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, достаточно для погашения текущих платежей, связанных с судебными расходами по делу о банкротстве, выплатой вознаграждения конкурсному управляющему, оплатой деятельности лиц, привлечение которых конкурсным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве, требований кредиторов первой и второй очереди или на специальный банковский счет должника внесены денежные средства.

В случае, если оставшееся у должника после передачи объекта незавершенного строительства имущество, недостаточно для погашения текущих платежей, связанных с судебными расходами по делу о банкротстве, выплатой вознаграждения конкурсному управляющему, оплатой деятельности лиц, привлечение которых конкурсным управляющим для исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве, требований кредиторов первой и второй очереди, участники строительства и (или) третьи лица до рассмотрения арбитражным судом ходатайства о передаче объекта незавершенного строительства вправе внести на специальный банковский счет должника денежные средства в размере превышения совокупного размера вышеуказанных обязательных платежей над стоимостью имущества организации - застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства, но не более 10 % стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок. Указанные средства вносятся участниками строительства пропорционально размеру их требований, если иное не установлено решением собрания участников строительства;

3) в реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок, либо указанные кредиторы согласились на передачу объекта незавершенного строительства, либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства, в размере, достаточном для погашения требований указанных кредиторов;

4) после завершения строительства конкретного объекта незавершенного строительства жилых помещений в нем достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства в отношении конкретного объекта строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений, исходя из условий договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, в том числе отсутствуют требования нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений в многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки, за исключением некоторых случаев.

К таким исключениям можно отнести отказ отдельных участников строительства от получения жилых помещений в указанном объекте строительства, в результате чего жилых помещений будет достаточно для удовлетворения требований оставшихся участников строительства. Заявление об отказе от жилого помещения рассматривается арбитражным судом.

Требования участников строительства, которые отказались от получения жилого помещения автоматически преобразовываются в денежные требования третьей и четвертой очереди реестра требований кредиторов.

С согласия участника строительства возможна передача ему жилого помещения, отличающегося по площади, планировке, расположению от жилого помещения, соответствующего условиям договора, предусматривающего передачу жилого помещения;

5) объект незавершенного строительства принадлежит застройщику на праве собственности;

6) земельный участок, на котором находится объект незавершенного строительства, принадлежит застройщику на праве собственности или на ином имущественном праве. В случае нахождения земельного участка у застройщика, на котором находится объект незавершенного строительства на праве аренды, то согласие арендодателя земельного участка на передачу участникам строительства прав застройщика на этот участок не требуется.

7) участниками строительства принято решение о создании ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива. К тому же, вместе с участниками строительства в создании ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива могут участвовать и иные лица, но только в том случае, если количество жилых помещений в объекте незавершенного строительства после завершения его строительства будет превышать необходимое количество жилых помещений для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений.

Исходя из указанных требований можно выделить то, что законодатель предусмотрел возможность небольших отклонений от предусмотренных законом требований и внес альтернативный способ, позволяющий уравнивать положение как участников строительства, так и застройщика. Данным альтернативным способом является внесение участниками строительства денежных средств, необходимых погашения тех или иных требований.⁵⁷

Спорным моментом является тот факт, что законодательством о несостоятельности установлен пятипроцентный барьер, превышение которого влечет за собой дополнительные расходы участников строительства. Указанный спорный момент возникает в тех случаях, когда стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и

земельный участок превышает более чем на 5 % совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений.

В связи с тем, что темпы роста инфляции в РФ фактически превышают 5 процентов в год, возникает вопрос об обоснованности установленного законодателем фиксированного процента. Одним из основных обоснований фиксирования возможного пятипроцентного превышения является тот факт, что законодательно предусмотрен риск возможного неосновательного обогащения участников строительства за счет застройщика и иных его кредиторов.⁵⁸

В результате рассмотрения ходатайства конкурсного управляющего о передаче объекта незавершенного строительства арбитражный суд выносит определение об удовлетворении требования или об отказе в удовлетворении требования.

В случае удовлетворения арбитражным судом требования о передаче объекта незавершенного строительства требования участников строительства, голосовавших против такой передачи и отказавшихся от участия в ней, преобразовываются в денежные требования и подлежат погашению в составе требований кредиторов соответственно третьей и четвертой очереди либо в составе третьей очереди требований по текущим платежам.

К последствиям вынесения определения о передаче объекта незавершенного строительства законодательство о несостоятельности также относит то, что внесенные участниками строительства и (или) третьими лицами на депозитный счет арбитражного суда, на специальный банковский счет должника денежные средства направляются на погашение соответствующих требований кредиторов.

⁵⁸ Чукреев А.А. Погашение требований участников строительства: критический анализ основных положений законодательства о банкротстве застройщиков // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. №1. С. 123.

В том случае, если арбитражным судом будет вынесено определение об отказе в удовлетворении ходатайства конкурсного управляющего, то решение о создании участниками строительства ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива прекращает свое действие, а также внесенные участниками строительства и (или) третьими лицами на депозитный счет арбитражного суда, на специальный банковский счет должника денежные средства подлежат возврату участникам строительства и (или) третьим лицам.

После удовлетворения ходатайства конкурсного управляющего необходима регистрация ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива, так как до момента передачи законом предусмотрена только обязанность подготовки проекта решения о создании указанных кооперативов.

Передача прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок ЖСК или иному специализированному кооперативу осуществляется в качестве отступного и подлежит обязательной государственной регистрации. С даты регистрации перехода прав застройщика к указанному кооперативу переходят право собственности на объект незавершенного строительства и право собственности или права и обязанности арендатора в отношении земельного участка.

Одновременно с передачей объекта незавершенного строительства конкурсный управляющий обязан передать всю техническую и проектную документацию, при наличии таковой. Факт передачи объекта и документации оформляется актами приема – передачи в произвольной форме.

Размер погашаемой путем предоставления отступного части требования участника строительства равен соотношению стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений.

С даты вынесения арбитражным судом определения о передаче объекта незавершенного строительства требования участников строительства в соответствующей части считаются погашенными, при этом требования о передаче жилых помещений в непогашенной части преобразовываются в денежные требования.

На основании определения арбитражного суда о передаче объекта незавершенного строительства погашенные в соответствующей части требования участников строительства исключаются конкурсным управляющим из реестра требований о передаче жилых помещений.

Передача объекта незавершенного строительства является нечастым явлением в судебной практике, но несмотря на свою проблемность все-таки используется участниками строительства.

К примеру, из судебной практики можно привести дело № А33-5696/2013 о несостоятельности застройщика ООО «СК», рассматриваемое Арбитражным судом Красноярского края.

На основании принятого большинством голосов решения собрания участников строительства, конкурсным управляющим ООО «СК» было подано ходатайство о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объекты незавершенного строительства и земельные участки созданному участниками строительства ЖСК «Светлый». В процедуре имелись два объекта незавершенного строительства со степенью готовности 94 процента на первый объект и 54 процента на второй, а также права аренды земельных участков, на которых находились объекты незавершенного строительства.

В обоснование требования о погашении требований участников строительства путем передачи объектов незавершенного строительства и земельных участков конкурсным управляющим предоставлено заключение о возможности передачи объектов незавершенного строительства, а также отчеты об их оценке, сведения об участниках строительства, включенные в реестры и соглашения об отступном.

Так как данное ходатайство рассматривалось до вступления в законную силу изменений в ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», при определении совокупного размера требований учитывались, как требования участников строительства, включенных в реестр о передаче жилых помещений, также, как и включенных в реестр требований кредиторов.

Арбитражным судом было установлено, что стоимость прав застройщика на объекты незавершенного строительства и земельные участки не превышает более чем на 5% совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований кредиторов и реестр требований о передаче жилых помещений, т.е., данное условие соблюдено. В связи с чем, решение вопроса о согласии на передачу участникам строительства жилых помещений кредиторами четвертой очереди, за исключением юридических лиц - участников строительства, не требуется. Внесение каких - либо денежных средств на депозитный счет суда также не требуется.⁵⁹

В связи с тем, что объем текущих платежей и требований кредиторов первой и второй очереди превышал размер, предусмотренный законодательством о несостоятельности, конкурсным управляющим было предоставлено заявление о прощении долга в отношении вознаграждения конкурсного управляющего за 5 месяцев проведенной процедуры.

Также на балансе ООО «СК» имелось офисное здание, находящееся в залоге. Конкурсным управляющим был предоставлен расчет погашения, как залоговых, так и не залоговых требований, согласно которому оставшегося у застройщика имущества будет достаточно для погашения задолженности по текущим платежам и требованиям кредиторов первой и второй очереди.

Проблемным моментом при рассмотрении ходатайства конкурсного управляющего также явилось сдвоенность требований на передачу определенного жилого помещения. В связи со сложившейся ситуацией

⁵⁹ Определение Арбитражного суда Красноярского края от 14.12.2016 г. по делу № А33-5698/2013 // СПС «Консультант Плюс».

некоторыми участниками строительства в суд были предоставлены отказы от передачи определенных жилых помещений.

Судом было установлено, что количество квартир достаточно для погашения требований участников строительства, включенных в реестр о передаче жилых помещений.

Выполнение конкурсным управляющим ООО «СК» и участниками строительства всех требований, предусмотренных законом, явилось неоспоримым фактом для удовлетворения ходатайства о погашении требований участников строительства путем передачи объектов незавершенного строительства и земельных участков ЖСК «Светлый».

Исходя из вышеизложенного примера можно сделать вывод, что передача объекта незавершенного строительства зависит от многочисленных факторов, к которым относятся степень готовности объекта, размер задолженности участников строительства по договорам, предусматривающим передачу жилых помещений и иные. Также, указанная процедура является идеальным примером поведения конкурсного управляющего и участников строительства для достижения определенного результата. Для передачи объекта конкурсный управляющий отказался от части своего вознаграждения, но и участники строительства частично отказались от сдвоенных требований.

Таким образом, главным фактором, необходимым для удовлетворения требования путем передачи объекта незавершенного строительства является наличие финансирования для достройки такового, так как при отсутствии средств на достройку, объект незавершенного строительства не сможет должным образом удовлетворить требования участников строительства.

2. Удовлетворение требований участников строительства путем передачи жилых помещений осуществляется в случае наличия у застройщика многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, строительство которых завершено, а также при завершении строительства в ходе процедуры банкротства застройщика.

Процедура погашения требований участников строительства путем передачи им жилых помещений очень похожа на процедуру передачи объекта незавершенного строительства. Вопрос о передаче жилых помещений также рассматривается на собрании участников строительства и выносится арбитражным управляющим не ранее трех месяцев со дня истечения срока для предъявления требований участников строительства.

Перед проведением собрания участников строительства, конкурсным управляющим должны быть подготовлены следующие документы:

- заключение конкурсного управляющего о возможности или невозможности передачи участникам строительства жилых помещений
- отчет об оценке жилых помещений.

Как и для передачи объекта незавершенного строительства, для передачи жилых помещений установлено соблюдение определенных требований. К таким требованиям относится:

1) наличие полученного в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, жилого дома блокированной застройки, строительство которых завершено. Особенностью является то, что для целей обращения в арбитражный суд с соответствующим ходатайством о передаче жилых помещений предварительная государственная регистрация права собственности застройщика на жилые помещения, передаваемые участникам строительства в порядке погашения их требований, не является обязательной⁶⁰;

2) застройщиком и участниками строительства не подписаны передаточные акты или иные документы о передаче участникам строительства жилых помещений;

3) стоимость передаваемых жилых помещений не превышает более чем на 5 % совокупный размер требований участников строительства,

⁶⁰ Постановление Президиума ВАС РФ от 27.03.2012 № 15961/11 по делу № А56-70717/2010 // СПС «Консультант Плюс».

включенных в реестр требований о передаче жилых помещений, или тремя четвертями голосов кредиторов четвертой очереди, за исключением юридических лиц - участников строительства, принято решение о согласии на передачу участникам строительства жилых помещений, или на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства в размере такого превышения за вычетом 5 % на депозитный счет арбитражного суда до рассмотрения арбитражным судом ходатайства о передаче жилых помещений. Денежные средства вносятся участниками строительства пропорционально размеру их требований, если иное не будет установлено решением собрания участников строительства

При определении размера требований участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений, учитывается также размер убытков в виде реального ущерба;

4) имущество, оставшееся у должника после передачи участникам строительства жилых помещений, должно быть достаточно для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди или на специальный банковский счет должника внесены денежные средства в размере превышения совокупного размера указанных текущих платежей и требований кредиторов первой и второй очереди над стоимостью имущества застройщика, которое остается у него после передачи жилых помещений, но не более десяти процентов стоимости прав застройщика на жилые помещения.

Денежные средства также вносятся участниками строительства пропорционально размеру их требований, если иное не будет установлено решением собрания участников строительства

5) в реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на многоквартирный дом, жилой дом блокированной застройки, строительство которых завершено, земельный участок, передаваемые жилые помещения, либо указанные кредиторы

согласились на передачу участникам строительства жилых помещений, либо на депозитный счет арбитражного суда внесены денежные средства в размере, достаточном для погашения требований указанных кредиторов.

б) всем участникам строительства передаются жилые помещения в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений, и передаваемых жилых помещений достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений, в том числе отсутствуют требования нескольких участников строительства о передаче одних и тех же жилых помещений в многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки, за исключением случаев отказа отдельных участников строительства от получения жилых помещений в указанном объекте строительства.⁶¹

С согласия участника строительства возможна передача ему жилого помещения, отличающегося по площади, планировке, расположению от жилого помещения, соответствующего условиям договора, предусматривающего передачу жилого помещения. Участник строительства должен полностью оплатить цену договора, предусматривающего передачу жилого помещения.

В случае соблюдения конкурсным управляющим всех условий, необходимых для передачи жилых помещений и подачи соответствующего ходатайства, все кредиторы застройщика должны быть надлежащим образом уведомлены о дате и времени рассмотрения арбитражным судом ходатайства конкурсного управляющего.

Арбитражным судом выносится определение об удовлетворении ходатайства конкурсного управляющего либо об отказе в удовлетворении при условии несоблюдения предусмотренных законом требований.

⁶¹ Кузнецов А.П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан - участников строительства // М: Статут, 2015. – С. 42

К последствиям вынесения определения об удовлетворении ходатайства конкурсного управляющего о погашении требований участников строительства путем передачи жилых помещений относят погашение требований о передаче жилых помещений в реестре требований о передаче жилых помещений.

Участникам строительства, имеющим денежное требование, в качестве отступного предлагается жилое помещение, которое погашает денежное требование в размере стоимости жилого помещения.

Законодательством о несостоятельности предусмотрена ситуация, когда разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки получено до даты принятия заявления о признании застройщика банкротом, а также между застройщиком и участником строительства также до даты принятия заявления о признании застройщика банкротом подписан передаточный акт или иной документ о передаче жилого помещения, арбитражный суд по заявлению участника строительства выносит определение о признании права собственности участника строительства на жилое помещение.

Указанное определение о признании права собственности участника строительства на жилое помещение выносится при отсутствии документа о передаче жилого помещения, если в отношении значительной части жилых помещений в соответствующем многоквартирном доме, но не менее одной трети от общего числа жилых помещений в таком доме соблюдается хотя бы одно из следующих условий:

- право собственности участника строительства на жилое помещение признано вступившим в законную силу судебным актом;

- осуществлена государственная регистрация права собственности участника строительства на жилое помещение в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Если в отношении одного и того же жилого помещения имеются сдвоенные требования участников строительства, право собственности на жилое помещение может быть признано арбитражным судом у участника строительства, денежные средства которого привлекались в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве.

Законодателем упущены последствия сдвоенных требований участника строительства, денежные средства которого привлекались в нарушении законодательства об участии в долевом строительстве. Исходя из общих норм можно сделать вывод, что требования такого участника строительства будут приравнены к денежным требованиям.

К тому же, в специализированных нормах законодательства о несостоятельности застройщика существует пробел. Если требования участников строительства, с которыми акты приемки жилых помещений были подписаны до принятия заявления о признании должника несостоятельным урегулированы законом, то в отношении требований участников строительства, с которыми акты приемки жилых помещений подписаны после принятия заявления о признании должника банкротом законодательством ничего не предусмотрено.

Арбитражные суды, как правило, удовлетворяют такие требования о признании права собственности в рамках дела о банкротстве застройщика, то есть применяются такие же правила, как и для требований участников строительства, с которыми акты приемки жилых помещений были подписаны до принятия заявления о признании должника несостоятельным.⁶²

Исходя из изложенного мы считаем, что в параграф 7 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» необходимо внесение поправок в виде добавления требований участников строительства, с которыми акты приемки жилых помещений подписаны после принятия заявления о признании должника банкротом. Внесение данных поправок необходимо для точного

⁶² Определение ВАС РФ от 18.01.2013 N ВАС-17796/12 по делу N А70-4401/2011 // СПС «Консультант Плюс».

понимания специализированных норм законодательства, что приведет к уменьшению текущих расходов в рамках процедуры банкротства застройщика.

Уменьшения текущих требований связано с тем, что на данный момент из норм законодательства о несостоятельности можно сделать вывод, что участникам строительства, с которыми акты приемки жилых помещений подписаны после принятия заявления о признании должника банкротом, необходимо обращаться в суд общей юрисдикции для установления права собственности на жилые помещения.

Указанные обращения ведут за собой судебные расходы, включающие в себя госпошлину за обращение, оплату услуг представителей и иные расходы. Данные требования будут удовлетворяться в порядке удовлетворения текущих платежей, что влечет за собой погашение таких требований участниками строительства.

В случае наличия залога на многоквартирный дом или иной объект, строительство которого завершено, при передаче жилых помещений участникам строительства прекращение залога осуществляется в следующем порядке:

1) на многоквартирный дом с даты государственной регистрации права первого участника строительства на жилое помещение в данном многоквартирном доме;

2) на земельный участок с даты передачи жилых помещений в многоквартирном доме всем участникам строительства;

3) на переданное участнику строительства жилое помещение в многоквартирном доме с даты государственной регистрации права участника строительства на это жилое помещение.

При этом необходимо учесть, что прекращение залога прав застройщика на многоквартирный дом, строительство которого окончено, земельный участок, переданное жилое помещения, в случаях указанных выше не влечет за собой изменение очередности удовлетворения требований,

которые были обеспечены таким залогом, кредиторов, не являющихся участниками строительства.

Примером удовлетворения требования конкурсного управляющего о погашении требований участников строительства путем передачи жилых помещений может служить дело № А21-4015/2012 о банкротстве застройщика ООО «Ново-Строй», рассматриваемое в Арбитражном суде Калининградской области.

Конкурсным управляющим ООО «Ново-Строй» было подано ходатайство о погашении требований участников строительства путем передачи жилых помещений в многоквартирном доме. В обоснование своего требования конкурсным управляющим было предоставлено заключение о возможности или невозможности передачи участникам строительства жилых помещений, отчет об оценке стоимости жилых помещений, а также результаты собрания кредиторов.

На собрании кредиторов большинством голосов было принято решение утвердить заключение конкурсного управляющего о возможности передачи участникам строительства, отчет об оценке стоимости жилых помещений и обращении в арбитражный суд с соответствующим ходатайством. Несмотря на то, что земельный участок находится в залоге банка, уполномоченный представитель кредитной организации на собрании кредиторов голосовал за принятие решение по вышеуказанным вопросам.

Согласно представленным конкурсным управляющим ООО «Ново-Строй» документам условия, предусмотренные законодательством о несостоятельности соблюдены. Судом было установлено, что в соответствии с техническим планом здания фактические общие площади жилых помещений были установлены, передаточные акты жилых помещений не подписаны.

При таких обстоятельствах, ходатайство конкурсного управляющего ООО «Ново-Строй» о погашении требований участников строительства

путём передачи жилых помещений в многоквартирном доме подлежит удовлетворению.⁶³

Исходя из вышеизложенного, погашение требований участников строительства путем передачи жилых помещений, несмотря на некоторые недочеты в законодательстве, являются самым эффективным и при этом самым простым способом восстановления нарушенных прав участников строительства и завершения процедуры банкротства застройщика.

3. Привлечение нового застройщика к достройке объекта незавершенного строительства является одним из оптимальных способов удовлетворения требований участников строительства. Передача имущества, в том числе имущественных прав от должника к новому застройщику, как к приобретателю, осуществляется путем возмездной передачи. Новый застройщик в свою очередь обязуется исполнить за должника полученные от него в порядке перевода долга обязательства по передаче жилых помещений.

Законом установлен список имущества застройщика, который может быть передан приобретателем. К такому имуществу относятся земельные участки, предназначенные для размещения объектов незавершенного строительства и объекты незавершенного строительства.

К обязательствам застройщика, которые могут быть переданы приобретателю относятся обязательства перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований о передаче жилых помещений.

Новым застройщиком может выступать только юридическое лицо, отвечающее требованиям, предъявляемым к застройщику в соответствии законодательством об участии в долевом строительстве.

Застройщик, который хочет стать приобретателем прав и обязанностей должника направляет заявление о намерении в арбитражный суд, конкурсному управляющему, а также в Минстрой РФ. С целью обоснования

⁶³ Определение Арбитражного суда Калининградской области от 26.12.2014 г. по делу № А21-4015/2012 // СПС «Консультант Плюс».

своего намерения к заявлению прилагаются документы, подтверждающие возможность финансирования строительства, а также подтверждение соответствия требованиям, предусмотренным законодательством об участии в долевом строительстве.

Требования к застройщику предусмотрены статьей 3 Федерального закона № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». К таким требованиям отнесено:

1) размер собственных средств застройщика должен составлять не менее чем десять процентов от планируемой стоимости строительства

2) в отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации юридического лица - застройщика;

3) в отношении юридического лица - застройщика отсутствует решение арбитражного суда о введении одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с законодательством о несостоятельности;

4) в отношении юридического лица - застройщика отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении его деятельности в качестве меры административного наказания;

5) в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», отсутствуют сведения о юридическом лице - застройщике, в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами,

предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации такого строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;

б) в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ведение которого осуществляется в соответствии с нормами Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствуют сведения о юридическом лице – застройщике, в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица;

в) у застройщика отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженность по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации за прошедший календарный год, размер которых превышает 25 % балансовой стоимости активов застройщика, по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период. К исключениям законодательство относит суммы, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности заявителя по уплате этих сумм исполненной или которые признаны безнадежными к взысканию в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах. Застройщик считается соответствующим установленному требованию в случае, если им в установленном порядке подано заявление об обжаловании указанных недоимки, задолженности и решение по такому заявлению на дату

направления проектной декларации в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, не принято;

8) у лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа застройщика, и главного бухгалтера застройщика или иного должностного лица, на которое возложено ведение бухгалтерского учета, либо лица, с которым заключен договор об оказании услуг по ведению бухгалтерского учета застройщика, отсутствует судимость за преступления в сфере экономики (за исключением лиц, у которых такая судимость погашена или снята), а также в отношении указанных лиц не применялись наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью в сфере строительства, реконструкции объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и административное наказание в виде дисквалификации.

Непредоставление предусмотренных законом документов либо несоответствие вышеуказанных требований влечет за собой отказ в удовлетворении заявления о намерении.

Примером из судебной практики может служить дело № А53-23133/2015 о несостоятельности ООО «Пионер», рассматриваемое в Арбитражном суде Ростовской области. ООО «Лира» обратилось в арбитражный суд о намерении исполнить обязательства застройщика.

В связи с тем, что третьим лицом было подано заявление о намерении без предоставления документов, предусмотренных законодательством, судом было предложено предъявить необходимые документы.⁶⁴

При рассмотрении ходатайства арбитражным судом учитывались фактические обстоятельства, а именно отсутствие документального подтверждения обстоятельств, препятствующих рассмотрению дела арбитражным судом и исходил из необходимости разрешения настоящего спора в установленные процессуальные сроки.

⁶⁴ Определение Арбитражного суда Ростовской области от 25.07.2017 г. по делу № А53-23133/2015 // СПС «Консультант Плюс».

Поскольку необходимые документы так и не были предоставлены, судом было установлено, что обоснованность заявления о намерении исполнить обязательства застройщика документально не подтверждена, в связи с чем заявление не подлежит удовлетворению.⁶⁵

После получения арбитражным управляющим заявления о соответствующем намерении он обязан в течение 10 дней направить в адрес арбитражного суда и лица, направившего заявление о намерении следующие сведения:

- расчет суммы, необходимой для погашения задолженности по текущим платежам и требований кредиторов первой и второй очереди на дату направления заявления о намерении, в том числе сведения об общем размере соответствующей задолженности, сведения о стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок и сведения о стоимости имущества застройщика, которое остается у него после передачи объекта незавершенного строительства.

- соотношение стоимости прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений.

В свою очередь Минстрой РФ в течение 10 дней с даты поступления намерения обязан предоставить в арбитражный суд заключение о возможности или невозможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем. При подготовке заключения оценивается возможность передачи объектов незавершенного строительства и земельного участка либо земельных участков и обязательств застройщика нескольким приобретателям.

⁶⁵ Определение Арбитражного суда Ростовской области от 25.09.2017 г. по делу № А53-23133/2015 // СПС «Консультант Плюс».

По результатам рассмотрения заявления с представленными материалами арбитражным судом выносится определение об удовлетворении заявления либо об отказе в удовлетворении.

Подача заявлений третьих лиц о намерении исполнить обязательства застройщика достаточно часто встречается в судебной практике, но вот вынесение определений об удовлетворении таких заявлений встречаются уже намного реже.

К примеру, можно привести дело № А60-38706/2016 о банкротстве застройщика ООО «Жилстрой-Столяриз», рассматриваемое в Арбитражном суде Свердловской области.

В арбитражный суд ООО «Галинская строительная компания» было подано заявление о намерении стать приобретателем объекта незавершенного строительства и прав на земельный участок и исполнить обязательства застройщика ООО «Жилстрой-Столяриз».

Конкурсный управляющий предоставил заявителю и в арбитражный суд отчет на дату поступления заявления и реестр требований. В своем отзыве конкурсный управляющий не возражал против удовлетворения заявления о намерении. Минстрой РФ в свою очередь предоставил в арбитражный суд заключение.

Судом установлено, что Обществом с ограниченной ответственностью «Галинская строительная компания» соблюдены все требования, предусмотренные законодательством, все необходимые документы предоставлены.

Исходя из вышеизложенного, суд определил удовлетворить требование ООО «Галинская строительная компания» о намерении стать приобретателем объекта незавершенного и прав на земельный участок и исполнить обязательства перед участниками строительства, имеющие требования о передачи жилых помещений и передать приобретателю соответствующий объект незавершенного строительства и права на земельный участок, а также

и обязанность по исполнению обязательств перед участниками строительства.⁶⁶

Передача объекта незавершенного строительства на достройку новому застройщику является единственным достаточно защищенным способом удовлетворения требований участников строительства в случаях недостроя с малой степенью готовности объекта. Привлечение уполномоченного Правительством РФ органа для проверки добросовестности нового застройщика является дополнительным гарантом, подтверждающий на федеральном уровне надежность такой организации.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе проведенного диссертационного исследования мы пришли к ряду выводов.

Законодательством о несостоятельности предусмотрено разделение дольщиков на участников строительства и участников долевого строительства. Главным отличием между указанными субъектами является факт соблюдения застройщиком законодательства об участии в долевом строительстве, а именно заключении с дольщиками договоров об участии в долевом строительстве, а также уплаты застройщиком обязательных платежей в компенсационный фонд.

По нашему мнению, разделение понятий участника строительства и участника долевого строительства является излишней мерой, ведь по своей правовой природе оба субъекта и так обладают особым статусом.

⁶⁶ Определение Арбитражного суда Свердловской области от 10.01.2018 г. по делу № А60-38706/2016 // СПС «Консультант Плюс».

В связи с вышеизложенным считаем необходимым исключить ч. 2.1 п. 1 ст. 201.1 ФЗ «О несостоятельности банкротстве».

К одному из пробелов законодательства о несостоятельности также можно отнести возможность злоупотребления правом бывшим руководителем должника.

Обязанность бывшего руководителя передать бухгалтерскую и иную документацию должника, печати, штампы, материальные и иные ценности конкурсному управляющему является одной из основных вытекающих последствий открытия конкурсного производства в отношении должника.

Исследование судебной практики позволило сделать вывод о том, что обязанность передать конкурсному управляющему документацию исполняется бывшим руководителем очень редко. Указанное недобросовестное поведение приводит к затягиванию процедуры банкротства и влечет за собой увеличение расходов на процедуру.

Указанная проблема должна разрешиться путем внесения дополнений в законодательство об ужесточении контроля за документооборотом организации в виде введения регулярной отчетности о деятельности строительной организации, а также внесением в главу 3.2. ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» положений о привлечении бывшего руководителя к субсидиарной ответственности в случае уклонения от передачи, предусмотренной законом документации и иных ценностей.

Нормы параграфа 7 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» не предусматривают возможность удовлетворения требований кредиторов, имеющие требования к застройщику о передаче нежилых помещений.

Не защищенность прав кредиторов, которые имеют к застройщику требование о передаче нежилого помещения или земельного участка влечет за собой необходимость внесения в параграф 7 законодательства о несостоятельности дополнения об особенностях передачи нежилых помещений и земельных участков с целью уравнивания прав кредиторов.

К спорным нововведениям в параграф 7 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», вступившим в законную силу с 01.01.2018 года относится наделение арбитражного управляющего полномочиями рассмотрения требований участников строительства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 201.1. ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» реестр требований о передаче жилых помещений - реестр, содержащий требования о передаче жилых помещений, признанные обоснованными арбитражным судом.

С учетом изменений арбитражным судом рассматриваются требования участников строительства только в случае возражений по поводу их включения, либо отказа о включении в реестр требований о передаче жилых помещений.

На основании вышеизложенного считаем необходимым внесения поправки в п. 1 ст. 201.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и изложить его следующим образом: «реестр требований о передаче жилых помещений - реестр, содержащий требования о передаче жилых помещений, признанные обоснованными».

По нашему мнению, наделение конкурсного управляющего полномочиями рассмотрения требований участников строительства является излишней мерой в связи с тем, что функция признания требований обоснованными либо нет, то есть осуществление тем самым правосудия возложена на арбитражные суды.

В силу указанной позиции статья 201.4. ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» должна быть подвергнута существенному изменению, в соответствии с которым требования участников строительства будут рассматриваться в арбитражном суде.

Проведенное исследование направлено на разрешение некоторых проблем, возникающих при проведении процедур банкротства застройщиков и предложение определенных рекомендации, необходимых для урегулирования выявленных проблемных вопросов.

Список использованной литературы

1. Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 г. № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 г. № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 г. № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 г. № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1): от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 29.12.2017 г.) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 2): от 26.12.1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 05.12.2017 г.) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

4. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002г. №138 ФЗ (в ред. от 03.04.2018г) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 46, Ст. 4532.

5. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002г. №95 ФЗ (в ред. от 28.12.2017г) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30, Ст. 3012.

6. Федеральный закон от 26.10.2002г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в ред. от 23.04.2018) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 43, Ст. 4190.

7. Федеральный закон от 30.12.2004г. №214-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1), Ст. 40.

8. Федеральный закон от 29.07.2017 г. №218-ФЗ (ред. от 29.12.2017) «О публично – правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» // Собрание законодательства РФ. 2017. № 31 (часть 1), Ст. 4767.

9. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.04.2018) "О государственной регистрации недвижимости" // "Собрание законодательства РФ", 2015, № 29 (часть I), ст. 4344.

2. Научная литература и материалы периодической печати

1. Алексей Абрамов «Долевое строительство: история и практика/ журнал «Жилищное право» № 2 от 29.03.2013г. – С. 7-18.

2. Рахман И.А. Зарубежный опыт регулирования инвестиционно-строительной деятельности // Экономика строительства. - 2010. - № 6. - С. 45-48.

3. Козлов Р.П., Кузнецов А.П. Сравнительно-правовой анализ процедуры банкротства застройщиков в зарубежных странах //

Международное публичное и частное право. - М.: Юрист, 2015, № 6 (87). - С. 37-40

4. Бунина Н. В. Договор участия в долевом строительстве и договор подряда: общее и особенное в правовом регулировании // Актуальные проблемы российского права. — 2009. — № 3. — С.283–290.

5. Рожков В.Л. Долевое участие в строительстве: проблемы и перспективы // Российское предпринимательство. – 2015. – Том 16. – № 19. – С. 3175-3184.

6. Масленникова Л. В., Залесная Д. С. Цели и задачи института несостоятельности (банкротства): сравнительная характеристика российского и зарубежного законодательства // Молодой ученый. — 2016. — № 29. — С. 453–455.

7.Коробченко Р. И., Евглевская Е. С. К вопросу о законодательном регулировании банкротства строительных организаций (застройщиков) // Молодой ученый. — 2017. — №10. — С. 313-315.

8. Сперанская Ю.С. Банкротство застройщика // Право и государство: теория и практика. - М.: Право и государство пресс, 2012, № 12 (96). - С. 31-35

9. Чукреев А.А. Погашение требований участников строительства: критический анализ основных положений законодательства о банкротстве застройщиков // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. №1. С. 120-124.

10. Ковалькова Е.Ю. «Новые правила защиты прав и интересов участников долевого строительства» // Вестник КГУ № 4. – 2017 - С. 250 – 253

11. Илистинова М.Х., Одинцов С.В. «Особенности оспаривания решений собрания кредиторов» // Журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» №9 – 2017 – С. 34 – 37

12. Хренников С.Н. Общая характеристика процедуры погашения требований участников строительства путем передачи объекта

незавершенного строительства в процедуре несостоятельности (банкротстве) застройщика // Журнал: Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки Выпуск №4 -2014. -С. 257 – 261

13. Кузнецов А.П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан - участников строительства // М: Статут, 2015. – С. 1 – 54.

14. Белоусов В.Н. Механизм удовлетворения требований участников строительства в процессе несостоятельности (банкротства) застройщика // Арбитражный и гражданский процесс. - М.: Юрист, 2014, № 8. - С. 30-35.

15. Кузнецов А.П., Козлов Р.П. Проблемы учета требований граждан в отношении нежилых помещений в рамках дела о банкротстве застройщика // Юридический мир. – 2015. №12. С. 34.

16. Марков П.А., Баркова Л.А. о влиянии социализации права на реформирование законодательства о банкротстве застройщика // Право и экономика. – 2015. №10. С. 68.

17. Натариус Д.М. Банкротство застройщика. Долевое строительство. Право и реалии. // Бюллетень нотариальной практики. - 2010. - № 4 (92). - С. 33.

18. Некрасов О.С. Банкротство застройщиков // Арбитражный управляющий – М.: Изд-во ООО «ЦАТ», 2013 -№6. С. 22.

19. Борисов А.Н. Комментарий к федеральному закону от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ О несостоятельности (банкротстве); (Постатейный)// «Деловой двор», 2017 г.

20. Матюгина Э.Г. О рынке жилья // Жилищное строительство. - 2011. - № 1. - С. 8-14.

21. Алтухов А.В. Гражданско-правовая защита прав участников долевого строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика: Диссертация к.ю.н. Москва, 2015. С. 1 – 34.

3. Материалы судебной практики

1. «Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2017)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.02.2017) // СПС «Консультант Плюс».

2. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.12.2005 № 97 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с заключением, утверждением и расторжением мировых соглашений в делах о несостоятельности (банкротстве)» // СПС «Консультант Плюс».

3. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 4 апреля 2017 г. по делу № А60-51343/2014 // СПС «Консультант Плюс».

4. Определение Арбитражного суда Ростовской области от 25.07.2017 г. по делу № А53-23133/2015 // СПС «Консультант Плюс».

5. Определение Арбитражного суда Ростовской области от 25.09.2017 г. по делу № А53-23133/2015 // СПС «Консультант Плюс».

6. Определение Арбитражного суда Калининградской области от 26.12.2014 г. по делу № А21-4015/2012 // СПС «Консультант Плюс».

7. Определение ВАС РФ от 18.01.2013 N ВАС-17796/12 по делу N А70-4401/2011 // СПС «Консультант Плюс».

8. Постановление Президиума ВАС РФ от 27.03.2012 № 15961/11 по делу № А56-70717/2010 // СПС «Консультант Плюс».

9. Определение Арбитражного суда Красноярского края от 14.12.2016 г. по делу № А33-5698/2013 // СПС «Консультант Плюс».

10. Определение Арбитражного суда Липецкой области от 30.08.2013 г. по делу № А36-396/2010 // СПС «Консультант Плюс».

11. Определение Арбитражного суда Свердловской области от 19.10.2016 по делу № А60-51343/2014 // СПС «Консультант Плюс».

12. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.12.2016 по делу № А60-51343/2014 // СПС «Консультант Плюс».

13. Определением Арбитражного суда г. Москвы от 11.02.2015 г. по делу № А40-27589/2008 // СПС «Консультант Плюс».

14. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 15.12.2014 г. по делу № А59-5933/2009 // СПС «Консультант Плюс».

15. Определение Арбитражного суда г. Москвы от 27.03.2013 г. по делу № А40-27589/2008 // СПС «Консультант Плюс».

16. Определения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-27589/2008 от 16.04.2013 г. // СПС «Консультант Плюс».

17. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13.05.2014 года № 15943/11 // СПС «Консультант Плюс».

18. Постановление Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 N 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» // СПС «Консультант Плюс».

19. Определение Арбитражного суда Оренбургской области по делу № А47-4152/2014 от 25.05.2015 г. // СПС «Консультант Плюс».

20. Определением Арбитражного суда Ярославской области по делу № А82-730/2010 от 08.05.2013 г. // СПС «Консультант Плюс».

21. Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда № 06АП-895/2012 от 16.04.2012 г. // СПС «Консультант Плюс».

22. Определение Арбитражного суда Хабаровского края от 17.01.2012 г. по делу А73-8109/2010// СПС «Консультант Плюс».

23. Постановлении Президиума ВАС РФ от 15.07.2014 года № 15636/13// СПС «Консультант Плюс».

4.Интернет-ресурсы

1. Постановление Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации шестого созыва от 23 октября 2015 г. № 7481-6 ГД о проект Федерального закона № 783596-6 «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» И В Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СПС «Консультант Плюс».

2. Проект Федерального закона № 783596-6 «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СПС «Консультант Плюс».

3. Заключение Комитета Государственной Думы по вопросам собственности от 20 октября 2015 г. № 3.9-102/3 по проекту Федерального закона № 783596-6 «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» И В Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СПС «Консультант Плюс».

4. Карелов Е. «Как работает новый механизм защиты дольщиков» от 19.12.2017 г. // <https://realty.rbc.ru/news>.

2. Ковтун Н., Мягченко О. «Дольщикам ищут замену» // Журнал «Деловой Петербург» от 16.10.2017 г. // www.dp.ru

3. Журнал «Arabian Business» от 06.09.2016 г. // <http://www.arabianbusiness.com>

4. Журнал «Деловые Эмираты» № 67 С. 68 от 01.06.2016 г. // <https://russianemirates.com>