

## **Отзыв**

**члена диссертационного совета на диссертацию Пивцаева Евгения Игоревича на тему: «Особенности несостоятельности (банкротства) застройщиков» представленную на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12. 00. 03- гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право.**

Главной целью законодателя при формировании отношений, возникающих между лицами, вложивших свои денежные средства в строительство многоквартирных домов с целью дальнейшего получения в собственность жилых помещений в них, и организациями, привлекавшими денежные средства для такого строительства, является обеспечение защиты прав и имущественных интересов граждан, вкладывающих свои средства в строительство, обеспечение их жилой площадью и, таким образом, гарантый прав каждого гражданина нажилище.

Исходя из этого, диссертация Пивцаева Е. И. написана на актуальную тему, что предопределяется рядом факторов как социально-экономического, так и правового характера. Во-первых, строительные отношения характеризуются наличием множества лиц участников строительства, требования которых должны быть пропорционально удовлетворены. Во-вторых, наличием проблемы законодательного регулирования соответствующих отношений и модернизации юридической техники действующего законодательства, а также практики их применения. Наконец, недостаточностью имущества у должника-застройщика в случае его несостоятельности для удовлетворения требований участников долевого строительства.

Актуальность темы диссертационного исследования определяется также тем, что в юридической литературе, как среди ученых правоведов, так и в судебной практике, не выработан единый подход к решению вопроса о возможности заявления участником строительства требований о передаче жило-го помещения при незарегистрированном договоре об участии в долевом строительстве, что влечет за собой правовую неопределенность для участни-

*Бз. № 0912 - II от 09.06.18*

ков рассматриваемых правовых отношений.

Диссертант четко определяет цели и задачи исследования. Его интересуют вопросы особенностей несостоятельности (банкротства) застройщиков.

Структура работы обладает логическим единством. Она включает в себя введение, две главы, объединяющие шесть параграфов, заключение и список использованной литературы.

Во введении обосновывается актуальность темы диссертационного исследования, анализируется степень ее разработанности, характеризуются цели, задачи, объект и предмет исследования, изложены методологические основы работы, раскрывается научная новизна, а также теоретическая и практическая значимость рассматриваемого исследования.

В первой главе рассматриваемой работы («Правовое положение застройщиков и участников строительства как лиц, участвующих в деле о банкротстве застройщика»), состоящей из двух параграфов, автор рассматривает вопросы эволюции понятия «застройщик» в российском законодательстве и особенности правового положения участника строительства в деле о банкротстве.

Во второй главе диссертации («Удовлетворение имущественных требований участников строительства»), состоящей из четырёх параграфов, освещаются общие вопросы положения имущественных требований участников строительства, погашение требований участников строительства путем передачи жилых помещений и объекта незавершенного строительства, а также передача имущества и обязательств застройщика.

В заключении подведены итоги проделанной в диссертации работы.

В целом научная новизна работы заключается в совокупности тех выводов и положений, которые диссидентант выносит на защиту.

**Во-первых**, диссидентант, определяет правовую природу требования участника строительства о возвращении денежных средств, уплаченных застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения ,как требования о взы-

скании «основного долга» с застройщика и как самостоятельного способа защиты права для участника строительства, не предусмотренного статьей 12 ГК РФ.

**Во-вторых**, в результате исследования автор определил не только взаимосвязь, но и выявил признаки понятия убытков, предусмотренных п.п. 4 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве, анализ которых показал различие в правовой природе данного понятия с понятием убытков, закреплённом в ст. 15 ГК РФ, поскольку при взыскании убытков участником строительства в рамках дела о банкротстве, отсутствует необходимость доказывания вины застройщика.

**В-третьих**, диссертант отмечает, что в зависимости от сферы правового регулирования признаки застройщика существенно разнятся, что, в свою очередь, создают сложности в квалификации участника отношений в сфере строительства в качестве застройщика и применения норм, регулирующих его деятельность. В результате анализа автором выявлены специфические особенности понятия «застройщик» в деле о банкротстве, отличающие это правовое понятие от понятия «застройщик», используемого в иных нормативных правовых актах. В силу этого обоснована невозможность унификации понятия «застройщик» в разных нормативных правовых актах. Поэтому дается авторское определение застройщика с точки зрения комплекса действующих нормативных правовых актов, проанализированных в процессе исследования, направленное на унификацию данного понятия в целях более широкого и однообразного его применения на практике, понимания правовой специфики данного понятия. С чем следует согласиться.

**В-четвёртых**, автор характеризует правовое определение норм параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве как норм, имеющих прокредиторский характер, поскольку они направлены на удовлетворение денежных и имущественных требований физических лиц-участников строительства. В связи с

тем, что такая направленность указанных норм нарушает общий баланс интересов должника и кредитора в деле о банкротстве, поэтому предлагается укрепить гарантии защищенности имущественных прав граждан, как заведомо более слабой стороны в договоре, предусматривающем передачу жилого помещения.

**В-пятых**, диссертант вносит ряд предложений по совершенствованию действующего законодательства РФ, с чем можно согласиться. В том числе предложение о необходимости внесения изменений в п.п. 5 п.1 ст.201.1 Закона о банкротстве, согласно которым в качестве объекта строительства в целях параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве, наряду с многоквартирным домом, закрепляется жилой дом блокированной застройки, в отношении которого участник строительства имеет требование о передаче жилого помещения или имел данное требование до расторжения договора; о внесение изменения в ч.4ст.201.15-2, согласно которому предлагается предоставить собранию участников строительства право выбрать способ погашения натуральных требований между передачей имущества и обязательств застройщика иному застройщику (приобретателю) и передачей прав застройщика на объект незавершенного строительства созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу. Обоснован также вывод о необходимости закрепления в Правилах принятия заключения о возможности или невозможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем(утверждены постановлением Правительства РФ от09.08.2016 № 760), основания для выдачи заключения о невозможности передачи в виде наличия среди учредителей (участников) приобретателя лиц, привлеченных к субсидиарной и/или солидарной ответственности по обязательствам иных юридических лиц, если данные обязательства ими не исполнены на момент подачи заявления онамерении(положения 5 и 7 вынесенные на защиту).Заслуживает также внимание разработанный проект разъяснения автора о применения судами положений п. 1ст. 201.5 Закона

о банкротстве, в связи с разнонаправленным толкованием арбитражными судами его положений(положение 6 вынесенное на защиту).

**Теоретическая значимость исследования** заключается в разрешении проблем теоретического характера, возникающих при предъявлении и удовлетворении требований участников строительства в деле о банкротстве застройщика. Они могут быть использованы при дальнейших научных исследованиях проблем, возникающих в области правового регулирования несостоятельности застройщиков. Материалы исследования могут быть применимы в процессе преподавания курсов предпринимательского права, использованы для специальных курсов о проблемах несостоятельности (банкротство) отдельных категорий должников, а также при разработке учебных пособий.

**Практическая значимость исследования** состоит в том, что сформулированные в работе предложения по совершенствованию законодательства могут быть применены в правотворческой и правоприменительной деятельности, а также учтены при изменении действующего законодательства о несостоятельности. Выводы, содержащиеся в исследовании, могут быть использованы в деятельности арбитражных судов при рассмотрении дел о несостоятельности застройщиков.

Таким образом, диссертация Е. И. Пивцаева свидетельствует, что проделанная им работа является теоретическим исследованием творческого характера, которое отражает необходимость решений практических вопросов и на многие из них дает аргументированные ответы. В ней научно доказана необходимость дальнейшего совершенствования законодательства РФ в области регулирования банкротства застройщика.

В целом положительно характеризуя диссертационное исследование, нельзя не отметить, что оно как любая творческая работа, не лишено некоторых спорных моментов.

1 .Спорным на наш взгляд является мнение диссертанта о том, что тре-

бования участника строительства о денежных средствах, уплаченных застройщику по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, как самостоятельный способ защиты права, предусмотренный ст. 12 ГК РФ. Во-первых, участник строительства в соответствии со ст. 12 ГК РФ в любое время при несоблюдении обязательства по договору может требовать возвращения денежных средств, уплаченных застройщику по договору. Во-вторых, уплаченные застройщику по договору денежные средства являются обязательством по договору. Поэтому это требует дополнительной аргументации.

2. Следует согласиться с диссертантом, что сам факт объявления застройщика банкротом можно квалифицировать как ненадлежащее исполнение застройщиком своих обязательств. Для привлечения его к ответственности за ненадлежащее исполнение своих обязательств по общему правилу, необходима совокупность таких условий как: наличие и размер понесенных истцом убытков, противоправность действий лица, причинившего убытки и причинная связь между противоправным поведением и возникновением убытков. Отсутствие или недоказанность хотя бы одного из указанных квалифицирующих признаков, влечет за собой отказ в удовлетворении требования о взыскании убытков. В связи с тем, что неисполнение обязательства застройщика вызвано объективной причиной-его несостоятельностью, по мнению диссертанта критерий вины в действиях (бездействии) застройщика отсутствует(с. 61диссертации).

Следует отметить, что исключение вины в качестве обязательного условия гражданско-правовой ответственности застройщика не означает, отсутствие другого элемента субъективной стороны ответственности. Нет вины застройщика, но есть на наш взгляд другой элемент субъективной стороны - риск застройщика. В данном случае в качестве основания ответственности за неисполнение обязательства выступает риск, а не вина застройщика. Диссертант хотя в работе указывает на затяжной характер строительной деятельности, и невозможности предусмотреть все возможные риски, однако не доста-

точно полно освещает риск застройщика.

3. Автор правильно отмечает, что нормы параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве имеют про кредиторский характер, что такая его направленность нарушает общий баланс интересов должника и кредитора в деле о банкротстве, поэтому предлагает укрепить гарантии защищенности имущественных прав граждан, как заведомо более слабой стороны в договоре, предусматривающем передачу жилого помещения(положение 4 вынесенное на защиту). Однако в чем проявляется такая гарантия автором недостаточно раскрыта.

Отмеченные спорные моменты не снижают научной и практической ценности диссертационного исследования. Диссертация автора отражает ее основное содержание, и позволяет судить о степени полноты и законченности работы в соответствии с поставленными автором целей и задачами диссертационного исследования.

Исходя из вышеизложенного, считаю, что диссертация Е. И. Пивцаева является самостоятельной законченной научно-квалификационной работой, имеет внутреннее единство и свидетельствует о личном вкладе автора в науку предпринимательского права, что можно квалифицировать как новое научное достижение, соответствующее требованиям, предъявляемым к таким работам Положением о порядке присуждения ученых степеней, а ее автор - Евгений Игоревич Пивцаев заслуживает присуждения ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 - гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное

Член-корреспондент АН РТ,  
доктор юридических наук,  
профессор кафедры предпринимательского  
и коммерческого права ТГНУ

М. Рахимзода

Подпись Рахимзода М. завершю  
Наг. УК Г.И.Пивцаев Рахимзода М. Рахимзода

