

Уральский государственный юридический университет
имени В.Ф. Яковлева

На правах рукописи

Славич Мария Анатольевна

**ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВА) ЗАСТРОЙЩИКОВ**

Научная специальность 5.1.3. Частно-правовые
(цивилистические) науки

Диссертация
на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Научный руководитель:
доктор юридических наук,
профессор
Белых Владимир Сергеевич

Екатеринбург – 2024

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ) ЗАСТРОЙЩИКОВ	16
§ 1. Эволюция законодательства о несостоятельности (банкротстве) застройщика	16
§ 2. Несостоятельность (банкротство) застройщика: понятие, признаки, критерии	30
Глава 2. СУБЪЕКТНЫЙ СОСТАВ ДЕЛ О НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ) ЗАСТРОЙЩИКА	51
§ 1. Общая характеристика субъектного состава дел о несостоятельности (банкротстве) застройщика	51
§ 2. Застройщик как субъект дела о несостоятельности (банкротстве)	67
§ 3. Правовое положение участника строительства в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика	100
Глава 3. ОСОБЫЕ СПОСОБЫ УДОВЛЕТВОРЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА В ДЕЛЕ О НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ) ЗАСТРОЙЩИКА	143
§ 1. «Санационные» способы удовлетворения требований участников строительства к застройщику-банкроту	144
§ 2. «Замена застройщика» в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика	153
§ 3. Погашение требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства	185
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	212
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	214
ПРИЛОЖЕНИЕ	249

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования обусловлена социально-экономическим, правоприменительным, правотворческим, доктринальным аспектами.

Социально-экономический аспект. Решение вопроса «обманутых дольщиков» в силу его социальной значимости находится на особом контроле Президента РФ. Вместе с тем снять названную проблему в ранее установленный (до 01.01.2022) срок не представилось возможным. Причиной тому могли явиться, в том числе мероприятия по ограничению распространения новой коронавирусной инфекции. В связи с этим законодатель продлил сроки действия мер стимулирующего, компенсационного характера, предусмотренные для обеспечения завершения строительства проблемных объектов¹.

Ощутимые последствия повлекли за собой незаконные экономические санкции, введенные недружественными странами против РФ как результат русофобской идеологии недружественных стран. Рост цен на строительные материалы, увеличение ставки по ипотечным кредитам, отсутствие возможности получить проектное финансирование по допустимым процентным ставкам (с точки зрения соотношения себестоимости строительства с учетом таких ставок с покупательской способностью населения) привели к тому, что 40 % строительных компаний по всей России заморозили на неопределенное время строительство возводимых ими объектов².

Вместе с тем право каждого на жилище является конституционным правом, гарантировано ст. 40 Конституции РФ³. Поэтому негативное влияние указанных

¹ Пояснительная записка к проекту федерального закона «О внесении изменения в статью 8 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон „Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации“ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/29915> (дата обращения 11.01.2022).

² URL: https://www.kommersant.ru/doc/5272146?from=top_main_5 (дата обращения 03.04.2022).

³ Здесь и далее нормативные правовые акты и материалы судебной практики приводятся по СПС «КонсультантПлюс».

факторов на строительную отрасль, одним из крайних проявлений которого является банкротство строительных организаций, осуществляющих жилищное строительство, влечет за собой серьезные социальные последствия.

С целью поддержки строительной отрасли и предотвращения массового банкротства застройщиков Правительством РФ было принято решение о том, что вплоть до 01.01.2023 в единый реестр проблемных объектов не подлежат включению многоквартирные дома и иные объекты, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства⁴. Эта и иные беспрецедентные меры⁵ безусловно «заморозили» на обозначенный в нормативных актах Правительства РФ срок возможность банкротства застройщиков и существенно поддержали организации строительной отрасли.

Вместе с тем негативные процессы, которые происходили в связи с незаконными экономическими санкциями недружественных стран против РФ в российской экономике даже в незначительный период (до ее адаптации к новым экономическим реалиям и появления эффекта от предпринятых Президентом РФ и Правительством РФ мер), показали, что риски инвестирования в доленое строительство не могут быть в полной мере решены только использованием для расчетов счетов эскроу. На сегодняшний день очевидно, что данная модель эффективна в случае экономической стабильности. В ситуации же когда депонированные на счетах эскроу денежные средства если и не обесценились, то существенно

⁴ Постановление Правительства РФ от 26.03.2022 № 479 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в доленом строительстве, установленных законодательством о доленом строительстве, и об особенностях включения в единый реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в доленом строительстве».

⁵ Постановлением Правительства РФ от 28.03.2022 № 497 «О введении моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами» на 6 месяцев введен мораторий на возбуждение дел о банкротстве в отношении всех категорий должников кроме застройщиков, чьи объекты по состоянию на 28.03.2022 включены в единый реестр проблемных объектов.

«подешевели» в связи с высоким уровнем инфляции, их гарантированный возврат дольщику уже не обеспечивает для него возможность достижения цели приобретения жилья. Решение этой задачи возможно только при условии окончания строительства объекта, в который участник долевого строительства вложил денежные средства.

С другой стороны, на уровне падения спроса застройщики вынуждены снижать цены при одновременно растущей в связи с подорожанием строительных ресурсов себестоимости⁶. Указанные обстоятельства безусловно негативно сказываются на финансовой модели проекта, которая рискует не выдержать, что может привести застройщика к банкротству.

Правоприменительный аспект. С даты включения в гл. IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) § 7 гл. IX нормы о банкротстве застройщика не раз претерпевали значительные изменения. Поэтому даже почти десятилетняя история применения этих специальных правил не позволила судебной практике сформировать единообразные устойчивые подходы к разрешению спорных вопросов в этой сфере.

Правотворческий аспект. Внесенные законодателем в течение трех последних лет изменения в правовое регулирование банкротства застройщиков фактически имеют характер реформы данного законодательства. При этом скорость принятия соответствующих решений негативно сказывается на юридической технике, качестве принимаемых норм. Безусловно, особая социальная острота правоотношений, о регулировании которых идет речь, вынуждает законодателя действовать оперативно. Однако подобная спешка, к сожалению, не только не позволяет усовершенствовать положения § 7 гл. IX Закона о банкротстве, но и порождает новые спорные вопросы, вызываемые противоречиями, которые возникают в результате изменения отдельных норм. Последнее, полагаем,

⁶ Плешанова О.П. Влияние счетов эскроу на процесс банкротства застройщиков // Механизмы банкротства и их роль в обеспечении благосостояния человека: моног. / отв. ред. С.А. Карелина, И.В. Фролов. М., 2022. С. 124.

обусловлено тем, что данные изменения носят точечный характер, нацелены на разрешение конкретных (зачастую практических) задач и не основаны на системном подходе.

Доктринальный аспект. В силу сказанного актуальными для изучения являются состав признаков банкротства застройщиков как особой категории должников; правовая природа способов восстановления прав (погашения) требований участников строительства, предусмотренных специальными нормами о банкротстве застройщиков; правовая природа и условия договора о передаче приобретателю земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика. Кроме того, с позиций исследуемой проблематики имеет смысл проанализировать прорабатываемую в доктрине возможность наличия множественности лиц на стороне должника.

Степень научной разработанности темы исследования. В отечественной доктрине имеется значительное число работ, посвященных институту несостоятельности (банкротства). В их числе следует выделить труды В.С. Белых, В.В. Витрянского, А. Гольмстена, А.В. Егорова, С.А. Карелиной, В. Ф. Попондопуло, М.В. Телюкиной, В.А. Химичева, Г.Ф. Шершеневича. Специальные исследования в данной области были проведены А.А Кирилловых, А.П. Кузнецовым, И.В. Фроловым, Т.П. Шишмаревой. Особенности несостоятельности (банкротства) застройщиков рассматривались в кандидатских диссертациях А.В. Алтухова, М.П. Барабиной, М.В. Крушевской, Е.И. Пивцаева.

Однако здесь надо отметить, что в работах последних лет в основном затрагиваются отдельные аспекты применения норм института несостоятельности (банкротства) застройщиков, а более фундаментальные труды были созданы до внесения в положения § 7 гл. IX Закона о банкротстве коренных изменений. Указанные обстоятельства обуславливают актуальность настоящего диссертационного исследования.

Объектом исследования стала совокупность общественных отношений, возникающих при несостоятельности (банкротстве) застройщика.

Предметом исследования выступают нормы законодательства о несостоятельности (банкротстве), об участии в долевом строительстве, о защите прав граждан-участников долевого строительства, практика применения этих норм, научные труды по проблемам несостоятельности (банкротства) в целом и несостоятельности (банкротства) застройщиков в частности.

Цель исследования – выявление спорных (проблемных) вопросов в правовом регулировании несостоятельности (банкротства) застройщиков и правоприменительной практике, определение путей их решения и на этой основе разработка предложений по совершенствованию действующего в этой сфере законодательства.

Достижение поставленной цели обеспечивалось путем решения следующих **задач**:

1) изучить историю развития законодательства о несостоятельности (банкротстве) застройщика и проанализировать возможные законодательные тенденции в данной сфере;

2) рассмотреть понятие и признаки несостоятельности (банкротства), изучить обоснованность требования об их наличии и содержании применительно к несостоятельности (банкротству) застройщика;

3) исследовать субъектный состав дел о несостоятельности (банкротстве) застройщика и дать его общую характеристику с учетом высказанных в доктрине предложений по его содержанию;

4) проанализировать содержание легального определения понятия застройщика для целей применения специальных положений § 7 гл. IX Закона о банкротстве, выявить признаки, наличие которых позволяет отнести должника к числу застройщиков с точки зрения положений банкротного законодательства, а также сформулированных в доктрине предложений по составу и содержанию таких признаков;

5) исследовать правовое положение участника строительства в деле о несостоятельности (банкротстве), состав лиц, которые могут быть отнесены к данной льготной категории кредиторов;

6) провести анализ способов погашения требований участников строительства в случае несостоятельности (банкротства) застройщика, раскрыть их содержание, порядок и условия реализации.

Методология и методы исследования. Методологическую основу исследования составила совокупность общенаучных и специальных методов: диалектический метод познания, методы анализа и аналогии, синтеза, индуктивный и дедуктивный, системный методы, методы толкования норм права, технико-юридического анализа, историко-правовой, формально-юридический, логический.

В частности, использование общенаучных методов позволило раскрыть содержание и признаки изучаемых правовых понятий и конструкций. С помощью системного метода и метода толкования выяснялись смысл и значение соответствующих правовых норм, цель их применения и пути их совершенствования. Применение метода конкретизации позволило поэтапно выявить признаки анализируемых правовых явлений. Для выявления пробелов в правовом регулировании объекта исследования использовался метод моделирования. Оценка эффективности правового регулирования изучаемых общественных отношений осуществлялась с помощью методов аксиологии и телеологии (методы оценки средств на предмет достижения с их помощью поставленных целей).

Теоретическую основу исследования составили труды по общей теории права, теории гражданского и предпринимательского права, работы, посвященные анализу института банкротства, в том числе банкротства застройщика: С.С. Алексеева, В.Н. Белоусова, В.С. Белых, М. И. Брагинского, В.В. Витрянского, Б.М. Гонгалю, А.В. Егорова, М.А. Егоровой, Е.Е. Еньковой, Е.Г. Дорохиной, Т.И. Илларионовой, С.А. Карелиной, О.А. Красавчикова, А.П. Кузнецова, П.А. Маркова, Л.А. Новоселовой, А.А. Пахарукова, О.П. Плешановой, В.Ф. Попондопуло, Е.А. Рыжковской, А.П. Сергеева, Ю.С. Сперанской, Е.А. Суханова,

М.В. Телюкиной, С.В. Тычинина, И.В. Фролова, В.А. Химичева, И.М. Шевченко, Т.П. Шишмаревой, Е.С. Юловой, В.Ф. Яковлева и др.

Нормативно-правовая база исследования – Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ), Закон о банкротстве, Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ), Федеральный закон от 25.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании „Фонд развития территорий“ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», иные федеральные законы, подзаконные акты и документы.

Эмпирическая база исследования – постановления пленумов Верховного Суда РФ, Высшего Арбитражного Суда РФ, информационные письма и обзоры судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел о несостоятельности (банкротстве), постановления арбитражных судов округов, арбитражных апелляционных судов, решения и определения арбитражных судов первой инстанции.

Научная новизна исследования. Настоящая диссертация представляет собой одно из первых комплексных научных исследований несостоятельности (банкротства) застройщика после реформирования законодательства в данной сфере. Автором осмыслены разработанные в науке критерии несостоятельности, общий выбор законодателя в пользу критерия неплатежеспособности и допущенные им при регулировании несостоятельности застройщика отступления от общих признаков банкротства. Определены особенности субъектного состава дел о несостоятельности (банкротстве) застройщика и правового положения их ключевых субъектов. Исследованы способы удовлетворения требований участников строительства, что позволило выявить наличие у них признаков известных в цивилистике правовых конструкций и явлений. Предложены классификации предусмотренных способов удовлетворения требований участников строительства по различным основаниям, проведен их сравнительно-правовой анализ.

Теоретическая значимость исследования. Полученные по результатам исследования выводы имеют теоретические и практическое (правотворческое и правоприменительное) значение. В частности, выявлены признаки несостоятельности (банкротства) застройщика, раскрыта правовая природа предусмотренных в делах о несостоятельности (банкротстве) застройщика специальных способов удовлетворения требований участков строительства, выявлено содержание правоотношений, возникающих при их реализации, порядка их оформления и т. д.

Результаты исследования можно использовать при дальнейших научных разработках.

Практическая значимость исследования. Сформулированные в ходе работы предложения могут быть учтены при совершенствовании законодательства о несостоятельности (банкротстве) застройщика. Выводы диссертанта и их аргументация могут быть использованы в деятельности арбитражных судов при рассмотрении дел о несостоятельности (банкротстве) застройщиков, а также при разрешении рассматриваемых в порядке искового производства споров между новым застройщиком-приобретателем прав и обязанностей застройщика-банкрота и лицами, являющимися другой стороной в договорах, права и обязанности по которым перешли к приобретателю. Материалы работы могут применяться при преподавании курсов гражданского, предпринимательского права, факультативных курсов по проблемам несостоятельности (банкротства), при рассмотрении частных вопросов об особенностях несостоятельности (банкротства) отдельных категорий должников, при разработке учебных и методических пособий.

Достоверность результатов исследования подтверждается его теоретической основой, нормативной и эмпирической базой. В ходе исследования были изучены труды выдающихся представителей науки, проанализированы положения действующего законодательства, особое внимание уделено законодательным новеллам и оценке последствий их применения при рассмотрении дел о несостоятельности (банкротстве) застройщиков. Исследованы материалы правоприменительной практики, судебные акты как высшей судебной инстанции, так и нижестоящих судов.

Апробация результатов исследования. Работа прошла обсуждение и рецензирование на кафедре предпринимательского права ФГБОУ ВО «Уральский государственный юридический университет имени В.Ф. Яковлева». Основные положения и выводы исследования отражены в научных статьях автора, опубликованных в том числе в изданиях, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией при Министерстве образования и науки Российской Федерации.

Основные выводы диссертации содержались в научных докладах на VII Международной научно-практической конференции «Защита прав человека в современных условиях: теория и практика» (Филиал ОУ ВО «СПб ИВЭСЭП» в г. Перми), доклад на тему «Обеспечение конституционного права на жилище при банкротстве застройщика: проблемы законодательного регулирования и правоприменительная практика», II Международной научно-практической конференции Якушевский чтения «Актуальные проблемы гражданского и предпринимательского права» (УрГЮУ), доклад на тему «Застройщик как субъект несостоятельности (банкротства).

Структура диссертации определена целью и задачами исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, включающих восемь параграфов, заключения, списка использованных источников и приложения, содержащего обобщенные предложения по внесению изменений в законодательство о несостоятельности (банкротстве) застройщика.

Основные научные результаты.

1. Выявлены существенные признаки, определено место в системе традиционных институтов гражданского и процессуального права особых, закрепленных в законодательстве о несостоятельности (банкротстве) застройщика способов удовлетворения требований участников строительства в рамках процедуры банкротства застройщика⁷, используемых при их реализации

⁷ Славич М.А. Правовая природа замены застройщика в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика // Бизнес, Менеджмент и право. 2023. № 4. С.52-55.

правовых средств⁸, а также порожденных судебной практикой правовых явлений⁹, сформулированы их авторские определения.

2. Установлены особенности состава признаков банкротства застройщика, обязательное наличие специальных (присущих только делам о несостоятельности (банкротстве) застройщика) признаков, а также отличие состава существенных признаков в зависимости от того, кто выступил инициатором возбуждения дела о несостоятельности (банкротстве) застройщика. В случае несостоятельности (банкротства) застройщика предложено руководствоваться критерием неоплатности должника¹⁰.

3. Предложено допускать в делах о несостоятельности (банкротстве) застройщиков множественность лиц на стороне должника (процессуальную консолидацию). Ключевым при решении вопроса о допущении такой множественности является не признак отнесения должников к одной группе, а наличие у участников строительства требований к данным должникам в отношении тождественных объектов¹¹.

Положения, выносимые на защиту.

1. Выявлено, что состав признаков банкротства застройщика не идентичен перечню признаков банкротства иных должников, осуществляемого по общим правилам. В частности, перечень признаков банкротства застройщиков зависит от того, кто из лиц, наделенных правом на обращение в суд с заявлением о несостоятельности (банкротстве) застройщика, инициирует дело о его банкротстве.

Установлены специальные признаки банкротства, наличие которых является обязательным условием для применения в деле о банкротстве специальных

⁸ Славич М.А. Замена застройщика, как передача договоров в силу закона: какие риски следует учитывать приобретателю // Бизнес, Менеджмент и право. 2024. № 1. С. 79-82.

⁹ Славич М.А. Правовая природа трансформации требования участника долевого строительства в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика // Бизнес, Менеджмент и право. 2023. № 1. С. 37 – 42.

¹⁰ Славич М.А. Несостоятельность (банкротство) застройщика: критерии определения и признаки // Юрист. 2023. № 2. С. 49-55; Славич М.А. Новые правила банкротства застройщиков: содержание и перспективы // Арбитражный и гражданский процесс. 2019. № 10. С. 37-43.

¹¹ Славич М.А. Множественность лиц на стороне должника в делах о несостоятельности (банкротстве) застройщиков // Юрист. 2021. №5. С. 37-42.

положений § 7 гл. IX Закона о банкротстве: к должнику имеются требования о передаче жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений (площадью не более 7 кв. м), дома блокированной застройки, индивидуального жилого дома либо денежных требований (возникших на основании договоров, предусматривающих передачу в собственность контрагенту указанных помещений/зданий); передаче участникам строительства пойдут помещения в многоквартирном доме либо здании (сооружении), предназначенном исключительно для размещения машино-мест, дом блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более в одном ряду), индивидуальный жилой дом (если его строительство осуществлялось в соответствии с Законом № 214-ФЗ).

2. Аргументировано, что в случае банкротства застройщика целесообразно руководствоваться не критерием неплатежеспособности, избранным законодателем в качестве основного, а критерием неоплатности должника, также разработанного в доктрине и предполагающего неспособность должника оплатить долг в принципе.

Наличие у застройщика задолженности в сумме 300 тыс. руб., обязательства по оплате которой не исполнены в течение трех месяцев, должно быть не основным, а факультативным признаком. С учетом особой социальной значимости банкротства застройщиков обязательным признаком его несостоятельности (банкротства) должно являться установление недостаточности имущества застройщика для удовлетворения его обязательств, в том числе обязательств не денежного характера, перед участниками строительства.

3. Обоснована необходимость допускать в отдельных случаях возможность консолидации дел о банкротстве нескольких должников (множественность лиц на стороне должника) в целях эффективной защиты прав граждан-участников строительства.

В случае, когда к нескольким должникам имеются требования участников строительства в отношении тождественных объектов, целесообразно предусмотреть

реть ведение единого реестра требований участников строительства всех должников в отношении каждого объекта строительства, при этом сохранить раздельное ведение реестра требований конкурсных кредиторов каждого должника.

4. Выявлены признаки такого правового явления, как трансформация требований в делах о несостоятельности (банкротстве) и сформулировано ее авторское определение. Трансформация требования кредитора в деле о несостоятельности (банкротстве) – это санкционированное арбитражным судом изменение формы учета требования в реестре требований кредиторов должника, осуществляемое по воле либо помимо воли управомоченного лица.

Обосновано, что трансформация требования участника строительства в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика является частным случаем изменения способа и порядка исполнения судебного акта.

5. Аргументировано, что предусмотренный ст. 201.15-1, ст. 201.15-2 Закона о банкротстве способ удовлетворения требований участников строительства является:

1) передачей в силу закона новому застройщику (приобретателю) договоров должника (застройщика-банкрота) (передачей договора) с участниками строительства, проектными организациями, техническим заказчиком, генеральным подрядчиком, иных договоров, заключенных для целей окончания строительства объектов незавершенного строительства конкурсным управляющим в ходе конкурсного производства;

2) правовым средством, являющимся разновидностью такого универсального закрепленного в ст. 12 ГК РФ способа защиты права, как изменение правоотношения;

3) не предусмотренным главой 14 ГК РФ основанием возникновения права собственности на земельный участок/объект незавершенного строительства из судебного решения (определения) (ст. 8 ГК РФ);

4) одним из случаев использования в праве юридической фикции.

6. Доказано, что договор передачи приобретателю земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика

является особым видом организационного договора. Ему присущи следующие характерные особенности: данный договор заключается при наличии обязательственных отношений (договоров долевого участия, договоров генподряда и пр.), а не с целью их будущего возникновения; стороны договора не совпадают со сторонами основных договоров, применительно к которым договор передачи выполняет организационно-координирующую функцию.

Сформулировано авторское определение данного вида организационного договора. Договор передачи приобретателю земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика – это особый организационный договор, подлежащий заключению между стороной, выбывающей из обязательственных правоотношений, и ее сингулярным правопреемником с целью обеспечения правовой определенности состава сторон в таких обязательственных отношениях для их последующего надлежащего исполнения.

7. Определена правовая природа закрепленного ст. 201.10 Закона о банкротстве способа удовлетворения требований участников строительства как отступного. Согласие сторон оформляется следующим образом: офертой застройщика-должника является созыв конкурсным управляющим собрания участников строительства. Участники строительства акцептуют направленную им таким образом оферту либо прямо (голосуя «за» принятие решения по соответствующему вопросу, поставленному на повестку дня), либо косвенно, фактически посредством молчания (не голосуя на собрании или воздерживаясь от указания своей позиции).

Обязательство застройщика перед участниками строительства прекращается предоставлением им в качестве отступного права на пай в жилищно-строительном или ином специализированном потребительском кооперативе как собственнике объекта незавершенного строительства, земельного участка (прав на земельный участок).

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ) ЗАСТРОЙЩИКОВ

§ 1. Эволюция законодательства о несостоятельности (банкротстве) застройщика

Некоторые положения конкурсного права, появившегося еще в Древнем Риме, российскому законодательству были известны со времен Русской Правды¹². Однако основное развитие российское законодательство о банкротстве получило только в XVIII в.¹³ Среди законодательных актов того периода следует выделить Банкротский устав 1740 г. И хотя данный Устав в итоге не был утвержден, не применялся на практике, он явил собой «первый наш кодекс конкурсных законов»¹⁴. Следующими вехами в становлении конкурсного законодательства стали Банкротный устав 1800 г., Устав о несостоятельности 1832 г., при чем при их создании во многом заимствовался зарубежный законодательный опыт. В дальнейшем изменения в законодательство о банкротстве вносились указами Правительствующего Сената. В целом, по мнению Г.Ф. Шершеневича, банкротное законодательство того периода было трудно толковать и применять¹⁵.

Характеризуя советское конкурсное законодательство, следует согласиться с мнением М.В. Телюкиной о том, что в силу особенностей советского конкурса (отсутствие диспозитивности при назначении должностных лиц конкурсного процесса, устранение кредиторов от участия в нем) он представлял собой аномалию конкурсных отношений. Его положения не защищали законных интересов кредиторов, должника, а были нацелены на обеспечение общего хозяйственного результата, что не свойственно конкурсному праву¹⁶.

¹² Научные труды по несостоятельности (банкротству). 1847–1900 / сост. В.И. Михайлова, О.В. Монченко; под ред. С.А. Карелиной. М., 2020. Т. 1. С. 7.

¹³ Попондопуло В.Ф. Банкротство. Правовое регулирование: науч.-практ. пособие. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2018. С. 23; Несостоятельность (банкротство): учеб. курс: в 2 т. / под ред. С.А. Карелиной. М., 2019. Т. 1. С. 28.

¹⁴ Гольмстен А. Устав о банкротах 1740 г. // Научные труды по несостоятельности (банкротству). 1847–1900. Т. 1. С. 206.

¹⁵ Цит. по: Несостоятельность (банкротство): учеб. курс / под ред. С.А. Карелиной. Т. 1. С. 33.

¹⁶ Телюкина М.В. Основы конкурсного права. М., 2004. С. 57.

С переходом России к рыночной экономике начался новый этап в развитии российского законодательства о банкротстве¹⁷, причем развивалось оно достаточно динамично. Так, 19 ноября 1992 г. был принят Закон РФ «О несостоятельности (банкротстве) предприятий». Выявленные в процессе его применения недостатки стали основанием для принятия в 1998 г. нового Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Наряду с ним были приняты федеральные законы, регулирующие банкротство отдельных категорий должников: от 25.02.1999 № 40-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве) кредитных организаций», от 24.06.1999 № 122-ФЗ «Об особенностях несостоятельности (банкротства) субъектов естественных монополий топливно-энергетического комплекса»¹⁸. В силу дальнейшего развития соответствующих отношений, правоприменительной практики был принят ныне действующий Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве или Закон № 127-ФЗ). В свою очередь формирование законодательства о банкротстве застройщиков началось с создания рынка жилья, который с принятием Закона от 06.03.1990 № 1305-1 «О собственности в СССР» начал функционировать легально¹⁹.

Одним из основных результатов смены в нашей стране экономической модели стало расслоение общества по уровню доходов. Люди с предпринимательскими способностями, получив возможность обеспечить себе достаточно высокие доходы, могли позволить себе улучшение жилищных условий. Однако потребности общества в данной сфере не могли быть обеспечены должным образом имевшимся рынком жилой недвижимости, который на тот момент находился в зачаточном состоянии. При этом по законам рыночной экономики реакцией рынка на увеличение спроса на жилье стал рост числа застройщиков, деятель-

¹⁷ Попондопуло В.Ф. Банкротство. Правовое регулирование: науч.-практ. пособие. С. 25.

¹⁸ Там же С. 26–27.

¹⁹ Яковлев А.А. Становление рынка жилой недвижимости в истории новейшей России // Проблемы современной экономики. 2010. № 2 (34). С. 405.

ность которых далеко не всегда соответствовала необходимому уровню требований. Возникновение в рассматриваемый период «проблемных» строек обусловили следующие основные факторы:

во-первых, отсутствие должной законодательной базы. Данное обстоятельство способствовало появлению недобросовестных застройщиков;

во-вторых, нехватка квалифицированных кадров. Строительная деятельность представляет собой сложный, комплексный процесс, который включает в себя организационные, инженерно-изыскательские, проектные, строительномонтажные, пусконаладочные работы. Ее эффективность зависит от многих обстоятельств²⁰. Кадровый потенциал является одним из них. Причем именно низкую квалификацию кадров специалисты выделяют в числе основных причин, которые не позволили строительной отрасли в начале 90-х гг. прошлого века обеспечить достойное предложение возросшему спросу на рынке жилья²¹.

Результатом указанных обстоятельств стал ряд громких банкротств крупных застройщиков. В их числе можно назвать банкротство КТ «Социальная инициатива и компания». По результатам деятельности данной организации, которая осуществляла строительство в Москве, а также имела филиалы в 15 субъектах РФ, было возбуждено 98 уголовных дела, потерпевшими признано около 5 тыс. человек. Скандальными стали банкротства петербургского застройщика «ИВИ-93» (основан в 1993 г.), ЗАО «ПСФ «Норд», ЗАО «Энергостройкомплект-М»²².

Рассмотрение указанных дел подтвердило достаточно очевидную объективную потребность в системном правовом регулировании отношений, которые складываются в связи с участием граждан в инвестиционной деятельности (финансирование многоквартирного дома на этапе строительства). Изменений тре-

²⁰ Бутренин А.А., Дробышевская Л.Н. Формирование эффективной системы управления инвестиционно-строительным комплексом в регионе // Terra Economicus. 2012. Т. 10. № 3-2. С. 154.

²¹ Кузнецов А.П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан-участников строительства. С. 9.

²² Там же. С. 10–12.

бовало и законодательство о банкротстве, так как рассмотрение дел о банкротстве застройщиков в те годы осуществлялось по общим правилам, без учета специфики этих дел²³. Граждане, которые вносили застройщику денежные средства для получения в собственность жилого помещения, ставились в один ряд с иными кредиторами. Соответственно их требования удовлетворялись в общем порядке, они могли рассчитывать только на денежное возмещение, но при недостаточности имущества должника для удовлетворения требований кредиторов полное восстановление их прав фактически было невозможно²⁴.

Сложившаяся на практике конструкция договора долевого участия законодательно была закреплена Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ). И хотя данный нормативный акт активно критикуется в доктрине из-за противоречивости использованных в нем правовых конструкций применительно к основам гражданского законодательства, несовершенства использованной при этом юридической техники, он имеет и сторонников. Специалисты, которые высказываются в защиту Федерального закона № 214-ФЗ, отмечают, что его принятие позволило разрешить многие проблемы, накопившиеся за время, когда правоотношения между застройщиком и участниками долевого строительства не были законодательно урегулированы²⁵. Среди положительных моментов также указываются легализа-

²³ Шишмарева Т.П. Защита прав дольщиков по договору участия в долевом строительстве при признании застройщика несостоятельным (банкротом) // Правовые вопросы строительства. 2010. № 1. С. 22–25.

²⁴ Порохова А., Подолянец Л. Возможности восстановления платежеспособности строительных организаций с учетом нововведения ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» // РИСК: Ресурсы, информация, снабжение, конкуренция. 2011. № 3. С. 437–438.

²⁵ Романенкова Н.Д. Приобретение жилого помещения по договору участия в долевом строительстве как способ решения проблемы обеспечения граждан жильем в Российской Федерации // Современные проблемы управления природными ресурсами и развитием социально-экономических систем: материалы XII Междунар. науч. конф. / под ред. А.В. Семенова, Н.Г. Малышева, Ю.С. Руденко. 2016. С. 256; Ярошевская А.М. Проблемы правового

ция с его помощью правоприменительной практики об ответственности застройщика, дальнейшая эволюция этих отношений в направлении обеспечения защиты имущественных интересов участников долевого строительства²⁶.

Вместе с тем само по себе урегулирование вопросов участия граждан в финансировании строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости не помогало разрешению проблем, возникавших при банкротстве застройщиков, существо которых сводилось к невозможности удовлетворения конституционного права граждан на жилище путем передачи им в собственность жилья. Социальная напряженность возрастала, законодатель не мог игнорировать данный факт. В результате в августе 2011 г. гл. IX Закона о банкротстве была дополнена нормами § 7, регулирующими особенности несостоятельности (банкротства) организаций-застройщиков²⁷. Принимались указанные изменения в преддверии парламентских выборов. Не исключено, что именно это обстоятельство повлияло на повышенную социальную направленность новых норм, особое внимание законодателя к созданию реальной возможности восстановления прав обманутых граждан²⁸. Свидетельством тому является в первую очередь правовая позиция Президиума ВАС РФ, который подчеркнул, что «основной целью принятия специальных правил о банкротстве застройщиков является обеспечение приоритетной защиты граждан-участников строительства как непрофессиональных инвесторов. Применение указанных правил должно быть направлено на достижение этой цели, а не на воспрепятствование ей»²⁹.

В дальнейшем в положения § 7 неоднократно вносились изменения, но до 2017 г. они носили точечный характер. Здесь можно выделить:

регулирования договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов // Вестн. юрид. фак-та Южного федерального ун-та. 2020. Т. 7. № 3. С. 75.

²⁶ Соболев Д.А. Гражданско-правовая ответственность застройщика по договору участия в долевом строительстве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2011. С. 16.

²⁷ Федеральный закон от 12.07.2011 № 210-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон „О несостоятельности (банкротстве)“ и статьи 17 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства участников строительства».

²⁸ Кузнецов А.П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан-участников строительства. С. 13.

²⁹ Постановление Президиума ВАС РФ от 24.04.2013 № 13239/12.

дополнение Закона ст. 201.15-1, 201.15-2 об урегулировании обязательств застройщика перед участниками строительства («замена» застройщика)³⁰. Оно было обусловлено необходимостью урегулировать складывающиеся на практике отношения по привлечению нового застройщика для достижения цели окончания строительства «проблемного» объекта, удовлетворения требований участников строительства о передаче им в собственность жилых помещений;

увеличение количества объектов строительства за счет включения в их перечень помимо многоквартирных домов жилых домов блокированной застройки³¹. Это позволило обеспечить особую защиту в рамках дел о банкротстве застройщиков тем гражданам, которые инвестировали свои денежные средства в строительство так называемых таунхаусов³². Данное дополнение Закона также явилось законодательным закреплением требований объективной действительности. Если на первоначальном этапе развития рынка жилья благосостояние граждан России позволяло рассчитывать на приобретение максимум отдельной квартиры в многоквартирном доме, то постепенно все более востребованным стало малоэтажное строительство, а в дальнейшем и индивидуальная жилая застройка.

Однако с 2017 г. законодатель поэтапно вносил в законодательство о долевом строительстве, Закон о банкротстве существенные изменения, характер которых позволяет определить их как реформу законодательства о банкротстве застройщика³³. Основаниями для подобного рода радикальных изменений послужили следующие обстоятельства.

³⁰ Федеральный закон от 29.12.2015 № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

³¹ Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон „Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации“ и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

³² Федеральным законом от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» перечень объектов, наличие у граждан прав, требования которых дает возможность применить к банкротству должника положения Закона № 127-ФЗ о банкротстве застройщика, дополнен индивидуальными жилыми домами.

³³ Маханьков И.А. Особенности правового регулирования банкротства застройщика в России // Вопросы российского и международного права. 2020. Т. 10. № 7-1. С. 88–89.

Ситуация, которая сложилась к 2017 г., свидетельствовала о том, что при всех попытках совершенствования законодательства о долевом строительстве (в первую очередь Федерального закона № 214-ФЗ)³⁴, ужесточении контроля за деятельностью застройщиков, увеличении числа способов обеспечения гарантий участников строительства, введении особого контроля за вопросами защиты прав граждан, которые вложили свои денежные средства в приобретение жилья, со стороны Президента РФ³⁵ количество «проблемных» объектов, «обманутых» дольщиков не только не снижалось, но и продолжало неуклонно расти³⁶. В результате Правительству РФ было дано поручение разработать и реализовать в течение трех лет комплекс мер, направленных на поэтапное замещение средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием, иными формами финансирования, которые позволили бы снизить риск для граждан, а также на совершенствование законодательства в данной сфере³⁷. Первым шагом на этом пути стало принятие Феде-

³⁴ Полухина А.И., Янюк В.М. Изменения в законодательстве, регулирующем участие в долевом строительстве жилья // Управление объектами недвижимости и развитием территорий: сб. ст. Междунар. науч.-практ. конф. / под ред. В.А. Тарбаева. Саратов, 2017. С. 299–302; Пронина А.А. Актуальные вопросы защиты прав дольщиков по договору долевого строительства // Право и бизнес: конвергенция частного и публичного права в регулировании предпринимательской деятельности: сб. ст. участников IV Ежегодной междунар. науч.-практ. конф., посвященной памяти заслуженного юриста РФ, доктора юридических наук, профессора Коршунова Н.М. / отв. ред. Ю.С. Харитонов. М., 2015. С. 614; Савина С.В. Новеллы правового регулирования отношений по участию в долевом строительстве: дополнительные ограничения, новые возможности или компромисс? // Закон. 2017. № 1. С. 136–146; Симкова Е.В. Проблемы долевого строительства и способы их преодоления // Интеллектуальные ресурсы – региональному развитию. 2017. № 1-2. С. 360; Цыганов А.А., Брызгалов Д.В. Проблемы и перспективы использования финансовых механизмов обеспечения обязательств застройщиков перед дольщиками // Проблемы прогнозирования. 2016. № 6 (159). С. 112–118.

³⁵ Перечень поручений по итогам проверки исполнения решений главы государства по вопросам защиты прав граждан-участников долевого строительства от 03.08.2016 № Пр-1520 // URL: <http://www.kremlin.ru/acts/assignments/orders/52653> (дата обращения 26.03.2019).

³⁶ Минстрой России опубликовал планы-графики решения проблем обманутых дольщиков // URL: <http://www.garant.ru/news/1138799>; Объекты жилищного строительства // URL: <http://www.minstroyrf.ru/problem-objects>; До конца года Минстрой России проведет ревизию всех проблемных объектов долевого строительства // URL: <http://www.garant.ru/news/1143842> (дата обращения 26.03.2019).

³⁷ Ярошевская А.М. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов. С. 75.

рального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Безусловно, такая потребность назрела. Между тем нужно отметить, что при всей публичности, в которой проходила работа над данным нормативным правовым актом³⁸, наличии судебной практики, опыта фактической работоспособности заложенных в имевшихся законодательных нормах механизмах нормы Закона о банкротстве были изменены буквально «мимоходом»³⁹.

Так, на первое чтение поступил текст проекта, которым в положения Закона о банкротстве вносились незначительные изменения, суть которых сводилась к появлению в процедуре банкротства застройщика Фонда по защите прав участников долевого строительства (собственно говоря, создание данного Фонда и основы его деятельности предусматривались этим же проектом)⁴⁰. Именно в таком виде законопроект получил заключение профильных комитетов Государственной Думы и был принят в первом чтении 14.06.2017. Однако в ходе публичных слушаний проекта, в которых приняли участие представители регионов, застройщиков, участников долевого строительства, высказывались многочисленные предложения по внесению в него изменений, звучала критика действующих положений Закона, отмечались их несоответствие реалиям, неработоспособность закрепленных в нем механизмов на практике, неспособность решить основную

³⁸ В Госдуме будет создана постоянная рабочая группа по решению вопросов долевого строительства // URL: <http://www.duma-er.ru/news/v-gosdume-budet-sozdana-postoyannaya-rabochaya-gruppa-po-resheniyu-voprosov-dolevogo-stroitelstva> (дата обращения 28.06.2018).

³⁹ См. Славич М.А. Новые правила о банкротстве застройщиков: содержание и перспективы // Арбитражный и гражданский процесс. 2019. № 10. С. 37-43.

⁴⁰ Проект № 139186-7 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон „Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации“ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // URL: <http://sozd.parlament.gov.ru/bill/139186-7> (дата обращения 26.03.2019).

задачу по обеспечению прав участников долевого строительства⁴¹. В итоге уже через две недели после слушаний Правительство РФ внесло поправки к проекту, которые были подготовлены Минстроем России⁴², в том числе обширный пакет изменений в Закон о банкротстве, проект был рассмотрен и принят во втором и третьем чтениях 19 и 21 июля 2017 г. соответственно.

К сожалению, такой поход законодателя к внесению изменений в положения § 7 гл. IX Закона о банкротстве не изменился и в дальнейшем. Когда на этапе проработки проекта нормативного правового акта тот не содержал каких-либо существенных изменений положений законодательства о банкротстве застройщиков, основные нововведения включались в него целым пакетом фактически на финальных чтениях.

Отметим следующие изменения, которые были внесены в положения Закона о банкротстве в части банкротства застройщиков в 2017–2020 гг. (основная их часть, причины и последствия появления будут подробно рассмотрены в следующих главах).

1. Внесение в число специальных участников дела о банкротстве застройщиков публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства»⁴³ (далее – Фонд).

⁴¹ Стенограмма парламентских слушаний Комитета по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям на тему «Формирование эффективных законодательных механизмов защиты прав и законных интересов участников долевого строительства» // URL: http://komitet3-test.km.duma.gov.ru/upload/site49/document_news/002/723/068/Stenogramma_3.7.2017_PS_DOLSch_KI.pdf (дата обращения 28.03.2018); Рекомендации парламентских слушаний на тему: «Формирование эффективных законодательных механизмов защиты прав и законных интересов участников долевого строительства» 03.07.20017 // URL: http://komitet-1.test.km.duma.gov.ru/upload/site49/document_news/002/723/068/REKOMENDATsII.pdf (дата обращения 26.03.2019).

⁴² URL: <http://static.government.ru/media/files/6ttxkyTBdPaXdiI8BzJzOVJjFGvCZoIy.pdf> (дата обращения 26.03.2019).

⁴³ Федеральным законом от 30.12.2021 № 436-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» название Фонда было изменено на «публично-правовая компания „Фонд развития территорий“». Названным Федеральным законом предусмотрено также присоединение к Фонду государственной корпорации «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» с одновременным ее преобразованием.

Закрепление необходимости участия Фонда в делах о банкротстве застройщиков было оправдано и логично. Создание Фонда и его правовое положение были предусмотрены этим же Законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ, в связи с чем законодатель, действуя последовательно, включил его в число участников дела о банкротстве застройщиков.

После принятия федеральных законов от 27.06.2019 № 151-ФЗ и от 13.07.2020 № 202-ФЗ роль Фонда в процедуре банкротства застройщика существенно повысилась за счет расширения его прав, определяющих его участие в специальных процедурах (предусмотренных § 7 способов, реализация которых обеспечивает удовлетворение требований участников строительства), что сделало его фактически одним из ключевых участников дела.

2. Исключение из числа привилегированных кредиторов (участников строительства) юридических лиц.

3. Установление дополнительных требований к лицу, которое может быть утверждено на должность конкурсного (внешнего) управляющего в процедуре банкротства застройщика.

4. Изменение порядка предъявления требований участников строительства.

Согласно положениям новой редакции п. 3 ст. 201.4 Закона о банкротстве, денежные требования участников строительства и требования участников строительства о передаче жилых помещений (далее – требования участников строительства) предъявляются конкурсному управляющему. Именно конкурсный управляющий, по общему правилу, рассматривает требование участников строительства и принимает решение о включении данного требования в реестр. Только в предусмотренных законом случаях требование участника строительства подлежит рассмотрению арбитражным судом⁴⁴.

⁴⁴ Улезко А. Банкротство застройщиков: новое в законодательстве // ЭЖ-Юрист. 2017. № 36. С. 2.

Думается, что такие кардинальные нововведения имеют своей целью снижение нагрузки на судебную систему, которая при имеющейся тенденции к увеличению количества и масштабов деятельности банкротящихся застройщиков безусловно испытывает серьезные неудобства. Сторонники этих изменений также апеллируют к аналогичной практике предъявления требований в делах о банкротстве финансовых организаций. Однако в литературе данное нововведение справедливо оценивается критически⁴⁵.

Во-первых, перенос всех объемов работы по рассмотрению требований участников строительства на конкурсного управляющего потребует от него, если принять во внимание установленные сроки их рассмотрения, не только и не столько опыта в сфере строительства, сколько огромного штата сотрудников. Соответственно расходы на проведение процедуры существенно возрастут, что опять «ударит» по участникам строительства, так как денежные средства на их покрытие будут извлекаться из конкурсной массы.

Во-вторых, сложно себе представить, что самый лучший конкурсный управляющий с набранной им командой сможет заменить судебную систему и быть более эффективным при рассмотрении требований участников строительства, чем арбитражный суд.

5. Сокращение количества процедур, которые могут применяться в деле о банкротстве застройщика.

При рассмотрении дела о банкротстве застройщика наблюдение и финансовое оздоровление не применяются. При признании требований заявителя обоснованными арбитражный суд принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Переход к внешнему управлению возможен только по итогам конкурсного производства (ст. 201.15-3 Закона о банкротстве).

⁴⁵ Шашков И.К. Правовое регулирование застройщиков // Global and Regional Research. 2020. № 3. Т. 2. С. 188.

Подобный подход законодателя объясняется в литературе низкими эффективностью и результативностью реабилитационных процедур⁴⁶.

6. Расширение круга объектов, в отношении которых участник строительства получает преимущественное право (в сравнении с иными кредиторами) на их удовлетворение.

Перечень этих объектов был расширен за счет включения в него помимо жилых помещений нежилых помещений, площадью не превышающих 7 кв. м, и машино-мест⁴⁷.

Отдельно отметим внесение в § 7 гл. IX Закона о банкротстве ст. 201.12-2, которая регулирует порядок удовлетворения требований участников строительства, внесших денежные средства на счет эскроу. И хотя включение в Закон данной статьи носит в большей степени технический характер, ее появление вызвано существенными изменениями законодательства о долевом участии в строительстве, заключающиеся в переходе на расчеты через счета эскроу.

В литературе практически единодушно высказано мнение, что получивший широкое распространение в иностранных правовых системах механизм, при котором застройщик получает денежные средства участников строительства только по факту ввода объекта в эксплуатацию, должен оказать положительное влияние на состояние на рынке жилья⁴⁸. Действительно, размещение денежных средств граждан на счетах в банках создает дополнительные гарантии для удовлетворения их требований по получению вложенных средств обратно. Между тем положительный эффект этого нововведения полноценно оценить только по прошествии определенного времени. Однако даже на первоначальном этапе его внедрения можно было отметить, что его использование не станет абсолютной

⁴⁶ Попондопуло В.Ф. Банкротство. Правовое регулирование: науч.-практ. пособие. С. 197.

⁴⁷ Гребенкина И.А. Банкротство застройщика: новеллы законодательства и проблема признания права собственности на объект строительства // Законы России: опыт, анализ, практика. 2019. № 10. С. 68.

⁴⁸ Руковичко К.А. Защита имущественных прав участников долевого строительства // Студенческая наука – взгляд в будущее: материалы XV Всерос. студ. науч. конф. 2020. С. 131; Маханьков И.А. Особенности правового регулирования банкротства застройщика в России. С. 89.

панацеей при решении вопросов участия граждан в долевом строительстве, поскольку:

оно не позволяет говорить о наличии безусловной возможности удовлетворения требований граждан по возврату вложенных ими денежных средств. Конечно, законодательством установлены особые требования к банкам, которые могут размещать денежные средства на счетах эскроу. Они являются дополнительной гарантией финансовой устойчивости таких кредитных организаций, хотя даже у них возникновение финансовых сложностей невозможно полностью исключить;

не обеспечивает достижения основной цели вступления граждан в правоотношения в рамках договора участия в долевом строительстве, которая заключается в получении жилья в собственность;

не предусматривает возможности компенсации гражданам убытков, на возмещение в том числе которых нацелены нормы § 7 гл. IX Закона о банкротстве (что особенно актуально в условиях резкого роста цен на недвижимое имущество, который произошел в начале 2022 г. в связи с внешнеполитическими событиями)⁴⁹.

Тем более применение положений о расчетах посредством использования счетов эскроу не может исключать банкротства застройщика. Более того, введение данного механизма естественным образом пошатнуло финансовую устойчивость мелких застройщиков, которые не имеют возможности финансировать строительство самостоятельно⁵⁰, в том числе понести затраты на первоначальные вложения, а их наличие в абсолютном большинстве случаев обязательно для кредитования застройщика на условиях проектного финансирования. Уход с рынка «слабых» участников в определенной степени повысит безопасность вложений

⁴⁹ Плешанова О.П. Влияние счетов эскроу на процесс банкротства застройщиков // Механизмы банкротства и их роль в обеспечении благосостояния человека: моногр. / отв. ред. С.А. Карелина, И.В. Фролов. М., 2022. С. 83-92.

⁵⁰ Шашков И.К. Правовое регулирование застройщиков. С. 185–186.

граждан, которые «работают» с представителями строительного рынка, сохранившими свои позиции. Однако он поставил под угрозу ранее начатые некрупными застройщиками проекты.

Особое беспокойство вызывает долго обсуждавшаяся и реализованная в пакете антикризисных мер 2022 г. законодательная инициатива о возможности так называемого поэтапного раскрытия счетов эскроу для застройщиков. Сегодня Правительству РФ предоставлено право принимать решения, предусматривающие особенности и основания перечисления застройщику денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, внесенных на счета эскроу⁵¹. Очевидно, что эта инициатива направлена на поддержку строительной отрасли, которая в условиях падения продаж из-за роста ипотечных ставок и нестабильной экономической ситуации в целом остро нуждается в пополнении оборотных средств. Однако также не вызывает сомнений и то, что закрепление возможности частичного раскрытия счетов эскроу до ввода объекта строительства в эксплуатацию существенно снизит гарантии для участников строительства на возврат хотя бы вложенных денежных средств и может нивелировать саму идею введения этого механизма расчетов по договору долевого участия.

Таким образом, начало созданию законодательства о банкротстве застройщиков было положено в 2011 г. включением в гл. IX Закона о банкротстве § 7. За прошедшие годы его нормы претерпели существенные изменения. В целом же это законодательство может быть охарактеризовано как законодательство с максимально выраженной социальной направленностью, о чем свидетельствуют и внесенные в него изменения о расширении круга прав граждан-участников строительства, в том числе путем увеличения количества «привилегированных» тре-

⁵¹ Подп. 7 п. 1 ст. 18 Федерального закона от 08.03.2022 № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

бований (требований о передаче жилых помещений, нежилых помещений площадью до 7 кв. м включительно, машино-мест); об усилении в процедуре банкротства застройщика роли Фонда⁵².

§ 2. Несостоятельность (банкротство) застройщика: понятие, признаки, критерии

Согласно Закону о банкротстве, несостоятельность (банкротство) застройщика имеет существенные особенности, нормативному регулированию которых посвящен § 7 гл. IX Закона. Однако при рассмотрении понятия и признаков несостоятельности (банкротства) застройщика полагаем целесообразным двигаться от общего к частному, т. е. начать с общего анализа понятия и признаков несостоятельности (банкротства) в целом.

Прежде всего следует отметить, что при значительном количестве научных трудов, посвященных сущности категорий несостоятельности и банкротства, вопрос о соотношении данных понятий до настоящего времени остается одним из наиболее дискуссионных⁵³.

Одни исследователи предлагают разграничивать банкротство и несостоятельность по критерию противоправности должника. Соответственно случаи, когда результатом несостоятельности должника является совершение им виновных действий в ущерб интересам кредиторов, нужно определять категорией банкротства. Ситуации, в которых действия должника не содержат признаков уголовно наказуемого деяния, именуют его несостоятельностью, которая относится к институтам частного права. Сторонником такого подхода был выдающийся российский ученый Г.Ф. Шершеневич⁵⁴. Данную точку зрения разделяют и современные правоведы⁵⁵.

⁵² См. Славич М.А. Законодательство о несостоятельности (банкротстве) застройщика: история развития и перспективы // Бизнес, Менеджмент и право. 2021. № 3. С. 30-34.

⁵³ Несостоятельность (банкротство): учеб. курс / под ред. С.А. Карелиной. С. 52.

⁵⁴ См.: Шершеневич Г. Конкурсное право. Казань, 1898. С. 473; Шершеневич Г.Ф. Курс торгового права. М., 1912. С. 151.

⁵⁵ Телюкина М.В. Соотношение понятий «несостоятельность» и «банкротство» в дореволюционном и современном праве // Юрист. 1997. № 12.

Сторонники другой концепции, к числу которых относится И.В. Фролов, предлагают дифференцировать рассматриваемые понятия по финансовому состоянию должника и возможности его дальнейшего существования⁵⁶. С учетом этого под несостоятельностью они предлагают понимать такое финансовое состояние должника, при котором он не способен в полном объеме и своевременно исполнять свои обязательства. В случае же когда несостоятельный должник не может восстановить свою платежеспособность, его следует считать банкротом.

Интересной представляется позиция ученых, которые при анализе понятий «несостоятельность» и «банкротство» приходят к выводу, что первое представляет собой стадию, а второе – процесс. Так, несостоятельность они определяют как финансовое состояние должника в определенный момент времени⁵⁷. Соответственно значение данного слова, по их мнению, имеет статический оттенок. Под термином «банкротство» они понимают процедуру ликвидации несостоятельного должника. Поэтому, с учетом наличия процесса, в слове «банкротство» они видят динамическую составляющую⁵⁸.

Ученые из четвертой группы отождествляют понятия «несостоятельность» и «банкротство». Именно данный подход избрал и законодатель, используя их в качестве синонимов. Так, в силу ст. 2 Закона о банкротстве несостоятельность (банкротство) есть признанная арбитражным судом или наступившая в результате завершения процедуры внесудебного банкротства гражданина неспособность должника в полном объеме 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.

⁵⁶ Фролов И.В. Проблемы прокредиторской и продолжниковой концепции современного российского законодательства о несостоятельности (банкротстве) // Предпринимательское право. 2011. № 4. С. 20–25.

⁵⁷ Ле Хоа. Новый Закон РФ о несостоятельности (банкротстве): взгляд зарубежного экономиста // Экономика и жизнь. 1998. № 11. С. 20.

⁵⁸ Мухачев И.Ю. Пахаруков А.А. Понятия несостоятельности и банкротства // Вестн. Иркутской гос. эконом. академии. 1999. № 3. С. 90.

Для дальнейшего анализа признаков несостоятельности (банкротства) обратимся к критериям, по которым она определяется, так как эти критерии выступают мерилем, с помощью которого и проверяется несостоятельность должника⁵⁹.

Мировой практике известны два критерия несостоятельности: неплатежеспособности и неоплатности. При использовании для признания должника банкротом критерия неплатежеспособности достаточным является факт наличия долга (факт неоплаты должником требований кредитора). Критерий неоплатности подразумевает, что банкротом может быть признан не просто тот, кто не оплачивает долги кредиторам, а тот, кто в принципе не может их оплатить⁶⁰. При этом в отечественной науке мнения разделились. Одни ученые говорят о преимуществе критерия неплатежеспособности⁶¹, другие – о превосходстве критерия неоплатности⁶². Законодатель же отдает предпочтение критерию неплатежеспособности и с этих позиций формирует понятие несостоятельности (банкротства) и выделяет его признаки (ст. 2 и 3 Закона о банкротстве).

Вместе с тем в доктрине принято различать легальные признаки несостоятельности (банкротства) (т. е. признаки, которые могут быть выведены из легального определения данного понятия), единые признаки банкротства юридического лица и гражданина, сформулированные в п. 2 ст. 3 Закона (т. е. признаки, определяющие финансовое состояние должника и потенциальную возможность его банкротства), а также признаки, необходимые для возбуждения дела о несо-

⁵⁹ См., например: Белых В.С., Дубинчин А.А., Скуратовский М.Л. Правовые основы несостоятельности (банкротства): учеб.-практ. пособие. М., 2001. С. 27.

⁶⁰ Несостоятельность (банкротство): учеб. курс / под ред. С.А. Карелиной. Т. 1. С. 86.

⁶¹ Витрянский В.В. Пути совершенствования законодательства о банкротстве // Вестн. ВАС РФ. 2001. № 3. С. 92–93; Калинина Е.В. Особенности законодательного развития и усовершенствования процедуры несостоятельности (банкротства) юридических лиц // Юрист. 2002. № 5. С. 37; Попондопуло В.Ф. Банкротство. Правовое регулирование: науч.-практ. пособие. С. 9–10; Телюкина М.В. Проблемы определения признаков банкротства // Адвокат. 1998. № 10. С. 15.

⁶² Бай Н.И., Мелихов Н.В. О проблемах, возникающих при определении арбитражными судами признаков банкротства // Вестн. ВАС РФ. 2002. № 10. С. 114; Юдин В.Г. Несостоятельность (банкротство): исторический аспект // Вестн. ВАС РФ. 2002. № 1. С. 158.

стоятельности (банкротстве) юридического лица и гражданина (т. е. процессуальные условия, требуемые для инициирования процедуры банкротства в судебном порядке)⁶³.

При более «укрупненном» подходе выделяют признаки банкротства (легальные и определяющие финансовое состояние должника) и признаки, необходимые для возбуждения (инициирования) дела о банкротстве⁶⁴. С учетом такого подхода В.Ф. Попондопуло признает, которые позволяют возбудить дело о несостоятельности (банкротстве), именует внешними или очевидными, признаки, которые необходимо установить в ходе рассмотрения дела для признания должника банкротом – сущностными⁶⁵.

Некоторые ученые не проводят различия между признаками несостоятельности (банкротства)⁶⁶. Однако значительная часть исследователей высказывается в пользу их разделения с выделением самостоятельных групп признаков⁶⁷.

Говоря о различных группах признаков и их соотношении между собой, следует обратить особое внимание на мнение М.В. Телюкиной, которая также считает необходимым дифференцировать признаки инициирования банкротства и признаки банкротства. При этом она полагает, что признаки, необходимые для возбуждения (инициирования) дела о банкротстве, являются категорией более широкой, поскольку включают непосредственно признаки банкротства. Так, она подчеркивает, что в составе признаков банкротства в Законе не назван минимальный размер задолженности. Кроме того, по ее мнению, при решении вопроса о признаках банкротства не должны учитываться основания возникновения требований. Поэтому возможно вынесение решения о признании должника банкротом

⁶³ Российское предпринимательское право: учеб. для вузов / отв. ред. В.С. Белых. М., 2021. С. 231.

⁶⁴ Белых В.С., Богданов В.М., Запорощенко В.А. Банкротство граждан (Критерии. Статус. Процедуры): учеб.-практ. пособие / под общ. ред. В.С. Белых. М., 2017. С. 27.

⁶⁵ Попондопуло В.Ф. Банкротство. Правовое регулирование: науч.-практ. пособие. С. 10.

⁶⁶ Несостоятельность (банкротство): учеб. курс / под ред. С.А. Карелиной. Т. 1. С. 99; Юлова Ю.С. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства): учеб. и практикум. М., 2016. С. 330.

⁶⁷ Пахаруков А.А. Правовое регулирование конкурсного производства юридических лиц (вопросы теории и практики): автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003. С. 10–11.

при наличии задолженности даже в размере 100 руб. по оплате финансовых санкций⁶⁸.

В свою очередь мы разделяем позицию ученых, которые разграничивают легальные признаки и признаки, определяющие финансовое состояние должника, потенциальную возможность его банкротства (сущностные), а также признаки, которые позволяют инициировать дело о банкротстве (внешние, очевидные).

Первый признак банкротства – наличие у лица денежного обязательства долгового характера. Действительно, из прямого содержания норм Закона о банкротстве следует однозначный вывод, что квалифицирующим при обращении в суд с заявлением о признании должника несостоятельным (банкротом) является характер его обязательства перед кредиторами. Основанием для обращения в суд с соответствующим заявлением может стать только наличие денежного обязательства, т. е. наличие у должника исключительно обязанности уплатить кредитору конкретную сумму денежных средств.

В литературе неоднократно обсуждался вопрос о правах неденежных кредиторов в целом (безотносительно к особенностям банкротства отдельных субъектов)⁶⁹. Однако в случае банкротства застройщика вопрос об объеме прав неденежных кредиторов, имеющих к застройщику-должнику права требования о передаче им в собственность помещений, приобретает особое значение.

В силу общих положений Закона (повторим) институт несостоятельности (банкротства) распространяется только на денежных должников⁷⁰. Поэтому до введения конкурсного производства неденежный кредитор вправе защитить свои

⁶⁸ Телюкина М.В. Основы конкурсного права. С. 37.

⁶⁹ Белых В.С., Дубинчин А.А. Скуратовский М.Л. Правовые основы несостоятельности (банкротства): учеб.-практ. пособие. С. 31; Карелина С.А., Эрлих М.Е. Право неденежных кредиторов на участие в процессе несостоятельности (банкротства) должника // Предпринимательское право. 2007. № 3. С. 3; Ломидзе О. Ломидзе Э. Проблемы защиты права кредитора по неденежному обязательству при банкротстве организации-должника // Хоз-во и право. 2001. № 3. С. 107–114.

⁷⁰ Несостоятельность (банкротство): учеб. курс / под ред. С.А. Карелиной. Т. 1. С. 283; Запорощенко В. Особенности защиты прав участников строительства при банкротстве застройщиков // Бизнес, менеджмент и право. 2017. № 3–4. С. 74.

права, имеющие неденежное выражение, только в общем порядке (в исковом производстве), для целей участия в процедуре банкротства он должен предварительно трансформировать свои требования в денежные⁷¹. В рамках конкурсного производства вся совокупность требований к должнику рассматривается в деле о банкротстве. С момента признания должника банкротом и открытия в отношении него конкурсного производства требования кредиторов по неденежным обязательствам имущественного характера трансформируются в денежные⁷².

При применении к процедуре банкротства должника специальных правил § 7 гл. IX Закона о банкротстве кредиторы, являющиеся участниками строительства, вправе иметь к должнику неденежное требование имущественного характера в виде требования о передаче объекта недвижимости, что само по себе является исключением из общего правила Закона о банкротстве⁷³. Более того, основная цель применения положений § 7 – максимальная защита прав лиц, вложивших свои денежные средства для получения в собственность жилья, – послужила формулированию в правоприменительной практике вывода, что участники строительства свободны в своем праве избирать способ защиты на этапе включения их требования в реестр требований кредиторов. Они могут заявить в процедуре банкротства требование о передаче им в собственность помещения, даже если на этот момент имеют фактически денежное требование к должнику в связи с отказом от исполнения договора, расторжением договора в судебном порядке. Равным образом участник строительства в силу положений ч. 1 ст. 201.5 Закона в процессе установления размера его требований может заявить о своем отказе от исполнения договора с застройщиком.

⁷¹ Шишмарева Т.П. К вопросу о преобразовании неденежных требований в денежные в процедурах несостоятельности (банкротства) // Арбитражный и гражданский процесс. 2009. № 5. С. 34; Новоселова Л.А. О правовых последствиях нарушения денежного обязательства // Вестн. ВАС РФ. 1999. № 1. С. 85.

⁷² Пункт 34 постановления Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве».

⁷³ Пивцаев Е.В. Особенности несостоятельности (банкротства) застройщиков: дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2017. С. 39.

Здесь надо отметить следующее. На момент принятия постановления Президиума ВАС РФ от 23.04.2013 № 13239/12, в котором нашла отражение данная правовая позиция, действовала редакция Закона о банкротстве, согласно которой денежные требования участников строительства учитывались в составе реестра кредиторов, требования о передаче жилых помещений подлежали внесению в реестр требований о передаче жилых помещений. Поэтому Президиум указал на то, что включение в реестр любого из этих требований преследует «один и тот же материально-правовой интерес участников строительства – получение соразмерного, пропорционального удовлетворения требований, в том числе посредством передачи объекта незавершенного строительства или жилых помещений»⁷⁴. Следуя этой же логике, законодатель при внесении изменений в положения § 7 исключил ведение двойного реестра требований кредиторов при банкротстве застройщика, которое обоснованно критиковалось в литературе⁷⁵, закрепив, что все требования участников строительства вносятся в реестр их требований, который является частью реестра требований кредиторов (п. 3 ст. 201.4, ст. 201.7. Закона о банкротстве).

Таким образом, в отличие от кредиторов обычных должников, участники строительства в деле о банкротстве застройщика даже в силу норм прежней редакции Закона о банкротстве, которые предусматривали возможность введения в отношении застройщика процедуры наблюдения, были избавлены от необходимости трансформировать свои неденежные требования в денежный эквивалент для участия в деле о банкротстве на стадиях до конкурсного производства. Равным образом право выбора формы учета требования сохраняется за участником строительства и на этапе конкурсного производства.

Оговоримся, что данные исключительные с точки зрения общих норм о банкротстве права участники строительства вправе реализовать только при условии применения судом в рамках дела о банкротстве соответствующего должника

⁷⁴ Постановление Президиума ВАС РФ от 23.04.2013 № 13239/12.

⁷⁵ Марков П.А., Баркова Л.А. Особенности ведения двойного реестра требований кредиторов при банкротстве застройщиков // Вестн. арбитражной практики. 2015. № 5 (60). С. 4–11.

правил § 7 (п. 3 ст. 201.1). Это обусловлено тем, что само по себе наличие у кредитора должника права требования передачи ему помещения на основании заключенного с ним договора без признания его застройщиком не позволит такому кредитору воспользоваться привилегией в виде выбора формы учета своего требования в реестре кредиторов должника⁷⁶. При наличии определения суда о применении в отношении должника положений § 7 Закона о банкротстве участники строительства вправе заявлять в реестр кредиторов неденежные требования.

Между тем мы не можем отрицать тот факт, что безусловно признаваемое законодателем право участника строительства защищать свои права путем предъявления к должнику неденежного требования не корреспондирует наличию у него права на обращение с заявлением о признании должника несостоятельным (банкротом) и не позволяет расширить содержание рассматриваемого признака (наличие обязательства долгового характера) даже в случае, когда речь идет о несостоятельности (банкротстве) застройщика. Представляется, что отсутствие таких специальных правил в случае банкротства застройщика нельзя признать обоснованным.

В силу ст. 2, ст. 3, ст. 4, ст. 7 Закона о банкротстве правом на обращение в суд обладает кредитор, имеющий к должнику денежное требование. В § 7 не содержится исключений, допускающих возможность кредиторов по неденежным обязательствам, срок исполнения которых нарушен, обращаться в арбитражный суд с соответствующим заявлением. Если быть точнее, то исключения из общих положений ст. 7 Закона о банкротстве предусмотрены, однако и сегодня право неденежных кредиторов, желающих получить в собственность соответствующее помещение, на обращение в суд с заявлением о признании должника банкротом, до сих пор ограничено.

Из изложенного следует, что при всех внесенных в положения § 7 Закона изменениях законодатель придерживается общего правила, согласно которому

⁷⁶ Бальжинимаева Ж.Ц., Коршунов П.Н. Некоторые вопросы рассмотрения дел о банкротстве в свете применения специальных норм Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» // Власть Закона. 2011. № 1 (5). С. 20.

правом на обращение с заявлением о несостоятельности застройщика в арбитражный суд обладают кредиторы, имеющие денежные требования. Данный вывод был однозначно сформулирован и правоприменителем⁷⁷.

В доктрине анализировался вопрос о недопустимости ограничения права неденежных кредиторов на инициирование процедуры банкротства⁷⁸, при этом отмечалось, что для реализации данного права таким кредиторам первоначально нужно преобразовать свои неденежные обязательства в денежный эквивалент⁷⁹. Безусловно, денежный характер требований к должнику обусловлен целями, задачами процедур банкротства, а также предусмотренными законом механизмами их достижения, которые направлены на удовлетворение требований кредиторов, по общему правилу, в денежной форме. Именно к данным аргументам апеллировал Конституционный Суд РФ при рассмотрении жалобы А.В. Емельянова. По мнению заявителя, оспариваемые им положения Закона в части, в которой они ограничивают право на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании должника банкротом наличием к должнику денежных требований, не позволяют обратиться с данным заявлением лицам, имеющим неденежное требование, в частности требование о передаче жилого помещения, противоречат Конституции РФ. Отказывая в принятии жалобы к рассмотрению, Конституционный Суд указал, что наличие в Законе о банкротстве специальных правил § 7 гл. IX, в частности о предоставлении участникам строительства права предъявить к застройщику в рамках возбужденного дела о банкротстве требование о передаче жилых помещений, направлены на предоставление им дополнительных гарантий, на реализацию прав, закрепленных ст. 40 Конституции России. При этом установленные Законом положения, которыми закрепляются признаки банкротства юриди-

⁷⁷ Постановление Пленума ВАС РФ от 15.12.2004 № 29 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

⁷⁸ Карелина С.А., Эрлих М.Е. Право неденежных кредиторов на участие в процессе несостоятельности (банкротства) должника. С. 3; Шишмарева Т.П. К вопросу о преобразовании неденежных требований в денежные в процедурах несостоятельности (банкротства). С. 34.

⁷⁹ Белых В.С., Богданов В.М., Запорощенко В.А. Банкротство граждан (Критерии. Статус. Процедуры): учеб.-практ. пособие. С. 12.

ческого лица, состав и размер обязательств, учитываемых для определения наличия признаков несостоятельности, момент возникновения права на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании должника банкротом, условия принятия судом такого заявления, не могут рассматриваться как нарушающие конституционные права заявителя⁸⁰.

С обозначенной позицией Конституционного Суда РФ сложно спорить. Действительно, законодатель с учетом установленных им принципов банкротного законодательства волен устанавливать признаки, совокупность которых позволяет определенным лицам инициировать процедуру банкротства должника. Однако отсутствие исключения для банкротства застройщика, как справедливо отмечается в литературе, наделение правом на обращение в суд исключительно Фонда и конкурсных кредиторов не отвечает целям применения § 7. Анализ деятельности Фонда, который должен играть особую роль в рамках процедуры банкротства застройщика, сегодня не позволяет сделать вывод о безусловной эффективности его деятельности как лица, которое путем реализации предоставленных ему прав должно обеспечить максимальную защиту участников строительства, в том числе на стадии возбуждения (инициирования) дела о банкротстве⁸¹. В свою очередь конкурсные кредиторы не заинтересованы во введении в отношении застройщика процедуры банкротства в связи с тем, что их требования будут удовлетворены только в четвертую очередь⁸².

Конечно, нельзя утверждать, что участники строительства лишены возможности обратиться с заявлением о признании застройщика банкротом, однако для реализации такого права им предварительно потребуется трансформировать

⁸⁰ Определение Конституционного Суда РФ от 29.03.2016 № 529-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Емельянова Алексея Вячеславовича на нарушение его конституционных прав пунктом 2 статьи 3, пунктом 2 статьи 4, пунктом 2 статьи 7 и пунктом 2 статьи 33 Федерального закона „О несостоятельности (банкротстве)“».

⁸¹ Юлова Е.С. Новеллы законодательства о банкротстве застройщиков в контексте создания Фонда защиты прав граждан-участников строительства // Либерально-демократические ценности. 2018. Т. 2. № 3–4. С. 5–6.

⁸² Барабина М.П. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства) застройщиков: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Ульяновск, 2019. С. 15.

его в денежное. Для этого они должны заявить о своем отказе от исполнения договора участия в долевом строительстве, т. е. в обязательном порядке использовать предоставленное им законом право реализовать соответствующую меру защиты⁸³. Другими словами, хотя участники строительства свободны в выборе формы, в которой они в рамках процедуры банкротства защищают свой материально-правовой интерес, ограничение их в выборе способа защиты своих прав на стадии возбуждения дела о банкротстве (обращения в арбитражный суд с соответствующим заявлением) нельзя считать в полной мере оправданным.

С учетом изложенного представляется обоснованным дополнить положения ст. 201.1 Закона о банкротстве нормой, которая предоставит право на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом участнику строительства, перед которым застройщиком не исполнено обязательство о передаче ему в собственность жилого помещения, машино-места, нежилого помещения⁸⁴.

Согласно положениям действующего законодательства исключения для участников строительства, имеющих неденежное требование к застройщику, не предусмотрены. Между тем в случае банкротства застройщика правило об обязательном наличии у него денежного обязательства долгового характера не является безусловным.

Так, в п. 2.6 ст. 201.1 Закона о банкротстве предусмотрено, что с заявлением о признании застройщика банкротом в арбитражный суд вправе обратиться Фонд, орган государственной власти г. Москвы, указанный в ст. 4 Закона РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации», в том числе в случаях, если они не являются кредиторами застройщика. При рассмотрении обоснованности поданного заявления суд должен иметь доказательства наличия

⁸³ Дурнов А.С. Соотношение мер защиты и мер гражданско-правовой ответственности по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов // Рос. науч. журн. 2010. № 2 (15). С. 258.

⁸⁴ См. Славич М.А. Застройщик как субъект несостоятельности (банкротства) // Бизнес, Менеджмент и право. 2019. № 3. С. 72.

признаков неплатежеспособности и (или) недостаточности имущества застройщика, предусмотренные Законом о банкротстве. Таким образом, формально Фонд (орган государственной власти г. Москвы) может не иметь к застройщику никаких требований, однако наделен специальной правоспособностью для инициации процедуры несостоятельности застройщика. Поэтому если с заявлением о признании застройщика несостоятельным (банкротом) в арбитражный суд обращается Фонд (орган государственной власти г. Москвы), наличие у застройщика денежного обязательства долгового характера не является обязательным признаком.

Возвращаясь к анализу критериев несостоятельности должника, необходимо отметить следующее. Полагаем, что в отношении должника, к банкротству которого должны применяться положения § 7 гл. IX Закона о банкротстве, законодатель отступает от принятого им критерия неплатежеспособности и применяет критерий неоплатности.

Во-первых, в силу положений п. 2.7 ст. 201.1. Закона о банкротстве при рассмотрении дела о банкротстве застройщика процедуры наблюдения и финансового оздоровления не применяются. Иначе говоря, законодатель не только не преследует цели восстановления платежеспособности должника, но, по общему правилу, даже не предполагает наличия такой возможности (априори считает должника-застройщика несостоятельным, не способным платить в принципе). Поэтому он предписывает обязательное введение по итогам рассмотрения обоснованности заявления о признании несостоятельным (банкротом) процедуры конкурсного производства.

Во-вторых, в силу положений п. 2.6 ст. 201.1 Закона о банкротстве при обращении в суд с заявлением о признании застройщика несостоятельным (банкротом) такого специального субъекта, как Фонд (или уполномоченный орган государственной власти г. Москвы), принимаются во внимание представленные доказательства наличия у застройщика признаков неплатежеспособности и (или)

недостаточности имущества, предусмотренных Законом о несостоятельности (банкротстве).

Легальное определение понятия неплатежеспособности содержится в ст. 2 Закона о банкротстве, согласно которой неплатежеспособность – прекращение исполнения должником части денежных обязательств или обязанностей по уплате обязательных платежей, вызванное недостаточностью денежных средств. Очевидно, что законодательное определение неплатежеспособности как неспособности оплатить долг в конкретный период времени совпадает с принятым в науке содержанием данного понятия.

Определения понятия неоплатности в законодательстве не содержится. Однако в ст. 2 Закона о банкротстве раскрывается содержание понятия недостаточности имущества: как превышение размера денежных обязательств и обязанностей по уплате обязательных платежей должника над стоимостью его имущества (активов). Соответственно, когда должник с учетом всего имеющегося у него имущества (активов) не имеет возможности исполнить принятые им на себя денежные обязательства и обязанности по уплате обязательных платежей, налицо не просто неплатежеспособность, но недостаточность имущества должника. С точки зрения доктрины такая недостаточность имущества, т. е. неспособность платить в принципе, говорит о том, что должник отвечает критерию неоплатности.

Таким образом, при установлении признаков банкротства застройщика законодатель фактически предлагает руководствоваться критерием неоплатности.

Вместе с тем избранная законодателем формулировка («принимаются во внимание представленные... доказательства наличия признаков неплатежеспособности и (или) недостаточности имущества застройщика») позволяет сделать вывод, что для признания застройщика банкротом (открытия конкурсного производства) одновременного наличия у него признаков неплатежеспособности и недостаточности имущества не требуется. Указанные признаки предусмотрены в качестве альтернативных. То есть застройщик может быть признан банкротом в

случае наличия у него признаков как неплатежеспособности (общих для всех категорий должников), так и признаков недостаточности имущества. Безусловно, должник, у которого имеются признаки недостаточности имущества, неплатежеспособен. Однако с учетом такого признака, как наличие денежного обязательства, формально должник-застройщик может не иметь просроченного денежного обязательства, но в его отношении могут быть установлены признаки недостаточности имущества для удовлетворения требований кредиторов. Поэтому представляется, что хотя в легальном определении недостаточности объем имущества (активов) должника соотносится исключительно с его денежными обязательствами и обязанностями по уплате обязательных платежей, применительно к несостоятельности (банкротству) застройщика будет обоснованным расширительное толкование этого понятия. Применение положений § 7 гл. IX Закона о банкротстве имеет своей целью предоставление гражданам-участникам долевого строительства дополнительных гарантий по защите их прав и интересов. Поэтому при оценке недостаточности имущества застройщика имеющееся у него имущество (активы) нужно соотносить не только с денежными обязательствами (включая обязательные платежи), но с обязательствами неденежного характера (обязательствами по передаче участникам строительства в собственность объектов долевого строительства).

Соответственно для признания застройщиком банкротом (установления у него признаков банкротства) достаточно установить недостаточность его имущества для удовлетворения всех принятых им на себя обязательств, в том числе неденежного характера. В связи с этим наличие денежного обязательства долгового характера не всегда является обязательным признаком банкротства застройщика.

Второй признак, вытекающий из содержания п. 2 ст. 3, ст. 6 Закона о банкротстве, – это наличие минимального размера задолженности, обязательства по оплате которой не исполнены в течение трех месяцев. Другими словами, для всех категорий должников, банкротство которых осуществляется по общим правилам,

данный признак является обязательным.

В силу положения п. 2 ст. 6 Закона производство по делу о банкротстве может быть возбуждено арбитражным судом при условии, что требования к должнику-юридическому лицу в совокупности составляют не менее чем 300 тыс. руб. Согласно норме п. 2 ст. 3 Закона юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

Вопрос об обоснованности данного признака несостоятельности (банкротства), а также установления законодателем минимального размера задолженности является дискуссионным. Например, К.Б. Кораев отмечает, что должник, который не может погасить задолженность в размере одной копейки, никогда не сможет погасить гораздо более существенную сумму, в связи с чем установление минимального размера задолженности в качестве признака несостоятельности (банкротства) не имеет смысла⁸⁵. В свою очередь В.В. Витрянский, напротив, подчеркивает, что установление минимальных величины задолженности и срока ее исполнения имело целью повысить уровень договорной дисциплины. Однако при специфике российского рынка наличие задолженности в размере 300 тыс. руб., которая не исполнена в течение трех месяцев, не является фактически чем-то недопустимым. В связи с этим необходимо увеличить и минимальный размер задолженности, и период допустимой просрочки⁸⁶.

Представляется, что мнение специалистов, которые высказываются в пользу увеличения размера задолженности, наличие которой может свидетельствовать о несостоятельности соответствующего должника, вполне справедливо, и вот почему. Закон о банкротстве не содержит положений о минимальном раз-

⁸⁵ Кораев К.Б. К вопросу о соотношении категорий «неплатежеспособность» и «несостоятельность» // Юрист. 2014. № 4.

⁸⁶ Витрянский В.В. Пути совершенствования законодательства о банкротстве. С. 93.

мере задолженности и сроке ее неисполнения относительно должника, к банкротству которого подлежат применению положения § 7⁸⁷. Но подобного рода исключения предусмотрены для других категорий должников, банкротство которых осуществляется по специальным правилам. Например, с учетом необходимости обеспечения обороноспособности государства, а также экономической значимости для других участников рынка⁸⁸ в отношении стратегических предприятий и организаций, а также субъектов естественных монополий установлен повышенный минимальный размер задолженности – 1 млн руб. (п. 4 ст. 190, п. 3 ст. 197 Закона).

Применительно к банкротству застройщика с учетом социальной значимости процедуры его банкротства повышение минимального размера задолженности также будет обоснованным. Главной целью применения положений § 7 гл. IX Закона о банкротстве является защита прав граждан на получение ими в собственность жилья, поэтому в качестве квалифицирующего предлагаем рассматривать размер задолженности застройщика перед гражданами, не получившими от него исполнения обязательств по передаче им в собственность жилых помещений. С учетом объективной средней стоимости квадратного метра жилья полагаем целесообразным применительно к процедурам банкротства застройщика в качестве минимального размера установить задолженность не менее 1 млн руб. Эта сумма может явиться барьером для использования кредитором права на обращение в арбитражный суд с заявлением о несостоятельности (банкротстве) застройщика в качестве механизма удовлетворения своих требований.

В литературе также высказано мнение, согласно которому следует увеличить срок неисполнения застройщиком обязательств до шести месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены⁸⁹.

⁸⁷ Горб Е.Е. Особенности процедур в делах о банкротстве застройщиков // Арбитражный управляющий. 2015. № 1. С. 18.

⁸⁸ Несостоятельность (банкротство): учеб. курс / под ред. С.А. Карелиной. Т. 2. С. 218.

⁸⁹ Стрижкина Д.А. Проблемные аспекты участников процедуры несостоятельности (банкротства) застройщиков // Академическая публицистика. 2021. № 7. С. 153.

Так как действующее законодательство РФ не содержит исключений для обращения кредиторов с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) застройщика в части минимального размера задолженности и срока, в течение которого обязательство по оплате такой задолженности не исполнено, общий для всех должников признак минимального размера задолженности в сумме 300 тыс. руб., обязательства по оплате которой не исполнены в течение трех месяцев, следовало бы считать обязательным признаком инициирования банкротства застройщика. Однако эти правила (как в случае с «наличием денежного обязательства долгового характера») не действуют, если банкротство застройщика инициируется Фондом или органом государственной власти г. Москвы. Следовательно, рассматриваемый признак не всегда является обязательным для признания банкротства застройщика.

Этот вывод следует из уже рассмотренных положений п. 2.6 ст. 201.1 Закона о банкротстве, которые говорят о необходимости проверки при рассмотрении заявления Фонда наличия признаков неплатежеспособности и (или) недостаточности имущества застройщика. Хотя и не обширная, но уже имеющаяся практика применения данной нормы позволяет говорить о том, что арбитражные суды в большинстве своем устанавливают наличие обоих оснований для признания застройщика банкротом и введения в его отношении конкурсного производства, т. е. наличие денежного обязательства в размере не менее 300 тыс. руб., которое не исполнено в течение трех месяцев, и недостаточности имущества⁹⁰. При установлении же только признаков неплатежеспособности и в отсутствие доказательств недостаточности для погашения долга имущества застройщика суды обосновано отказывают в удовлетворении заявления Фонда о признании застройщика несостоятельным (банкротом)⁹¹.

⁹⁰ См., например: постановления Арбитражного суда Уральского округа от 11.10.2021 № Ф09-7363/21, Арбитражного суда Дальневосточного округа от 03.11.2020 № Ф03-4263/2020, Арбитражного суда Северо-западного округа от 07.10.2020 по делу № А05-12075/2019, Арбитражного суда Московского округа от 24.01.2019 по делу № А41-44405/18 и от 27.12.2018 по делу № А41-44410/18.

⁹¹ Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 01.11.2019 № Ф03-5198/2019.

Думается, что наличие у застройщика задолженности в сумме 300 тыс. руб., обязательство по оплате которой не исполнено в течение трех месяцев, является не основным, а факультативным признаком. Процедура банкротства застройщика имеет большую социальную значимость, при его банкротстве не применяются процедуры наблюдения и финансового оздоровления, строительство жилого дома является достаточно затратным, т. е. сумма обязательств застройщика составляет существенную величину (даже применительно к каждому отдельному кредитору). С учетом всего этого представляется недопустимым признавать застройщика банкротом и открывать в его отношении конкурсное производство, если судом на момент вынесения такого решения не установлена недостаточность его имущества. Причем законодатель уже допускает возможность отсутствия данного обязательного по общему правилу признака, если с заявлением о признании застройщика несостоятельным (банкротом) обращается Фонд или орган государственной власти г. Москвы. Вместе с тем при установлении недостаточности имущества застройщика для удовлетворения его обязательств, в том числе обязательств неденежного характера, перед участниками строительства, суды не должны отказывать в признании его банкротом.

Таким образом, в случае банкротства застройщика целесообразно руководствоваться не избранным законодателем в качестве основного критерием неплатежеспособности, а критерием неоплатности.

Еще один признак банкротства – формальная установленность требований кредиторов.

В соответствии с положениями п. 2 ст. 7 Закона о банкротстве право на обращение в арбитражный суд возникает у соответствующего лица с даты вступления в законную силу решения суда, арбитражного суда или судебного акта о выдаче исполнительных листов на принудительное исполнение решений третейского суда о взыскании с должника денежных средств. Заявляемые кредиторами в рамках дела о банкротстве требования также должны быть подтверждены в судебном порядке (определением о включении их в реестр), так как до момента

установления их судом нельзя достоверно утверждать, что соответствующее лицо является кредитором должника⁹².

Отметим, что в литературе эти нормы Закона вызывают обоснованную критику. Так, В.Ф. Попондопуло отмечает, что данное положение усиливает должниковый характер Закона о банкротстве, при этом не исключает возможных злоупотреблений со стороны кредиторов (что изначально было целью его введения)⁹³. Однако применительно к банкротству застройщика отмеченный недостаток был преодолен внесением в гл. IX Закона § 7. В силу уже рассмотренных положений п. 2.6 ст. 201.1 в случаях, когда с заявлением в арбитражный суд обращается Фонд (орган государственной власти г. Москвы), предоставления им вступившего в законную силу решения суда о взыскании задолженности с застройщика в пользу Фонда или любых других кредиторов не требуется.

Иными словами, признак формальной установленности требований кредиторов является обязательным, если с заявлением о признании застройщика несостоятельным (банкротом) обращается кредитор, и не относится к числу таковых в случае, когда с соответствующим заявлением обращается Фонд (орган государственной власти г. Москвы).

В свою очередь процессуальными признаками (процессуально-правовыми условиями), необходимыми для возбуждения (инициирования) дела о банкротстве, выступают наличие у лица, подающего в суд заявление о признании должника несостоятельным (банкротом), такого права (с соблюдением условий, предусмотренных ст. 7 Закона о банкротстве)⁹⁴, соответствие данного заявления требованиям закона по форме и содержанию⁹⁵. Указанные признаки равным образом обязательны при инициировании дела о банкротстве застройщика.

⁹² Определение ВАС РФ от 07.03.2014 № ВАС-2157/14 по делу № А47-283/2013.

⁹³ Попондопуло В.В. Банкротство. Правовое регулирование: науч.-практ. пособие. С. 23.

⁹⁴ Конкурсное производство: учеб.-практ. курс / под ред. В. В. Яркова. СПб., 2006. С. 106–110.

⁹⁵ Белых В.С., Богданов В.М., Запорощенко В.А. Банкротство граждан (Критерии. Статус. Процедуры): учеб.-практ. пособие / под общ. ред. В.С. Белых. С. 36.

Общим для всех категорий должников признаком является также официальное признание несостоятельности лица арбитражным судом. С учетом положений Закона о банкротстве о возможной процедуре внесудебного банкротства граждан этот признак означает завершение процедуры внесудебного банкротства гражданина. Но несмотря на то, что банкротство граждан не исключает применения к нему положений § 7 гл. IX Закона (п. 1 ст. 213.1), при отнесении должника к числу застройщиков его банкротство во внесудебном порядке не представляется возможным. Поэтому применительно к застройщику можно говорить только о признаке официального признания его несостоятельности арбитражным судом. И хотя в литературе высказано мнение о формальном (не содержательном) характере этого признака⁹⁶, сложно спорить с тем, что для юридического оформления несостоятельности, трансформации неплатежеспособности в несостоятельность требуется официальное признание последней в судебном порядке.

При банкротстве должников, к которым не применяются специальные нормы § 7 гл. IX Закона о банкротстве, рассмотренные признаки являются исчерпывающими. Однако банкротству застройщика присущи и другие, собственные, признаки.

Так, применение положений § 7 гл. IX Закона о банкротстве и соответственно установление признаков банкротства именно застройщика при рассмотрении арбитражным судом обоснованности заявления о признании должника несостоятельным (банкротом) возможно только при наличии у него сведений о том, что должник относится к категории застройщиков (в противном случае дело будет рассмотрено в общем порядке). В случае, когда с заявлением обращается Фонд (орган государственной власти г. Москвы), он для доказательства наличия у него специального права в обязательном порядке должен представить в арбитражный суд доказательства того, что должник относится к специальной категории субъектов. На прочих лиц (должника, кредиторов) Закон о банкротстве также возлагает обязанность указать в заявлении соответствующие сведения (п. 3 ст. 201.1 Закона о банкротстве). Так как при отсутствии этих сведений вести речь о деле о банкротстве застройщика

⁹⁶ Несостоятельность (банкротство): учеб. курс / под ред. С.А. Карелиной. Т. 1. С. 114.

нельзя, обозначенный признак надо признать обязательным для возбуждения (инициирования) дела о банкротстве застройщика.

Если при обращении в суд с заявлением о несостоятельности (банкротстве) кредитора достаточным будет наличие информации о том, что должник является застройщиком, то при рассмотрении обоснованности поданного заявления обязательно установление того, является ли должник застройщиком для целей применения специальных положений Закона о банкротстве. То есть в общем виде можно говорить, что при несостоятельности (банкротстве) застройщика обязательными являются признаки, указывающие на соответствие должника понятию застройщика (подробнее они рассмотрены в главе второй).

Проведенный анализ позволил сделать следующие выводы:

- 1) состав признаков банкротства застройщика не идентичен перечню выделяемых в доктрине признаков банкротства в целом;
- 2) перечни признаков банкротства застройщиков различны в зависимости от того, кто из лиц, наделенных правом на обращение в суд с заявлением о несостоятельности (банкротстве) застройщика, инициирует это дело;
- 3) банкротству застройщика присущи специальные признаки, наличие которых является обязательным условием для применения в деле о банкротстве специальных положений § 7 гл. IX Закона о банкротстве⁹⁷.

⁹⁷ См. Славич М.А. Несостоятельность (банкротство) застройщика: критерии определения и признаки // Юрист. 2023. № 2. С. 49-55.

Глава 2. СУБЪЕКТНЫЙ СОСТАВ ДЕЛ О НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ) ЗАСТРОЙЩИКА

§ 1. Общая характеристика субъектного состава дел о несостоятельности (банкротстве) застройщика

Рассмотрение дел о несостоятельности (банкротстве) застройщиков в силу особой категории должника регулируется специальными правилами, имеет свою специфику. Субъектный состав дел о банкротстве застройщиков также существенно отличается от стандартного состава лиц, участвующих в деле о несостоятельности (банкротстве), и по сути является уникальным⁹⁸.

Совокупность участников банкротного дела в отношении застройщика можно подразделить на две основные группы. Первую составляют субъекты дела о банкротстве вне зависимости от категории должника, в отношении которого возбуждено дело (общий состав). Во вторую входят лица, которые включены в число участников дела специальными нормами § 7 гл. IX Закона о банкротстве (дополнительная категория)⁹⁹.

В Законе о банкротстве субъекты общего состава обозначены как:

- 1) лица, участвующие в деле о банкротстве (ст. 34);
- 2) лица, участвующие в арбитражном процессе по делу о банкротстве (ст. 35).

К числу первых Законом отнесены должник, арбитражный управляющий, конкурсные кредиторы, уполномоченные органы, федеральные органы исполнительной власти, а также органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления по месту нахождения должника в случаях, предусмотренных Законом о несостоятельности, лицо, предоставившее обеспечение для проведения финансового оздоровления должника.

⁹⁸ Маханьков И.А. Особенности правового регулирования банкротства застройщика в России. С. 84.

⁹⁹ Карелина С.А., Фролов И.В. Банкротство застройщика. Теория и практика правоприменения. М., 2018. С. 49, 50.

В состав вторых входят представитель работников должника, представитель собственника имущества должника-унитарного предприятия, представитель учредителей (участников) должника, представитель собрания кредиторов или комитета кредиторов, представитель федерального органа исполнительной власти в области обеспечения безопасности в случае, если исполнение полномочий арбитражного управляющего связано с доступом к сведениям, составляющим государственную тайну, а также уполномоченные на представление в процедурах, применяемых в деле о банкротстве, интересов субъектов РФ, муниципальных образований органы исполнительной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления по месту нахождения должника, саморегулируемая организация арбитражных управляющих, орган по контролю (надзору) (Росреестр), кредиторы по текущим платежам, иные лица, в случаях, предусмотренных АПК РФ, Законом о банкротстве.

При этом Пленум ВАС РФ указал, что к числу таких иных лиц относятся другая сторона сделки или иное лицо, в отношении которого совершена сделка (п. 4 ст. 61.8 Закона о банкротстве), контролирующие лица должника при привлечении таких лиц к ответственности (п. 7 ст. 10 Закона). Всю совокупность участников производства по делам о банкротстве Пленум подразделил на основных участвующих в деле о банкротстве лиц, а также участников обособленных споров. В силу же правовой позиции, которую в свое время высказал ВАС РФ, к основным участникам отнесены как лица, участвующие в деле о банкротстве (должник, арбитражный управляющий), так и лица, участвующие в арбитражном процессе (представитель собрания (комитета) кредиторов (при наличии у суда информации о его избрании), представитель собственника имущества должника-унитарного предприятия или представитель учредителей (участников) должника)¹⁰⁰.

¹⁰⁰ Пункты 14, 15 постановления Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве».

В доктрине субъекты дел о банкротстве, отдельные его участники (в частности, кредиторы) классифицируются по различным основаниям¹⁰¹, однако эти вопросы не входят в предмет настоящего исследования. Поэтому мы рассмотрим лишь группы специальных субъектов, которые принимают участие в деле о банкротстве застройщика.

В ст. 201.2 Закона о банкротстве предусмотрено, что наряду с лицами, указанными в ст. 34 Закона, лицами, участвующими в деле о банкротстве застройщика, признаются:

участники строительства, имеющие требования о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений;

уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории осуществления данного строительства;

публично-правовая компания «Фонд развития территорий» (Фонд)¹⁰².

Между тем анализ положений § 7 и логики законодателя, закрепленной в ст. 34–35 Закона, позволяет сделать вывод, что к таким лицам также относятся:

фонд субъекта РФ (п. 1 ст. 201.15-1);

юридическое лицо, отвечающее требованиям, предъявляемым к застройщику в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, которое является приобретателем прав и обязанностей застройщика (п. 1 ст. 201.15-1);

¹⁰¹ Вершинин А.П. Права кредиторов при банкротстве должника // Комментарий к Закону «О несостоятельности (банкротстве)». СПб., 1998. С. 59; Пустовалова Е.Ю. Судьба требований кредиторов при банкротстве должника. М., 2003. С. 8; Енькова Е.Е. Проблемы правового регулирования несостоятельности (банкротства). дис. ... канд. юрид. наук. М., 1999. С. 78; Махнева Е.А. Развитие гражданских правоотношений в процедурах банкротства. М., 2003. С. 16; Валуйский А.В. Проблемы удовлетворения требований кредиторов по законодательству о несостоятельности (банкротстве) России и зарубежных стран. Саратов, 2002. С. 59; Телюкина М.В. Конкурсное право: теория и практика несостоятельности (банкротства). М., 2002. С. 156; Ломидзе О., Ломидзе Э. Проблемы защиты прав кредиторов по неденежному обязательству при банкротстве организации-должника. С. 107–114.

¹⁰² См. подробнее: Дементьев В.В. Банкротство застройщика: особенности и последствия // Актуальные вопросы права, экономики и управления: сб. ст. XI Междунар. науч.-практ. конф. Пенза, 2017. С. 306–307.

юридическое лицо, обладающее правом выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и соответствующее требованиям, предъявляемым к участникам закупки в соответствии со ст. 31 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (п. 2 ст. 201.15-2-1);

орган государственной власти г. Москвы, наделенный полномочиями на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом (п. 2.6 ст. 201.1).

Здесь надо отметить, что в доктрине законодательная классификация субъектов дел о банкротстве получила неоднозначную оценку. Одни авторы считают ее логичной и обоснованной¹⁰³, другие ее критикуют¹⁰⁴. Вместе с тем ее закрепление в Законе о банкротстве позволяет полагать, что в рамках дел о банкротстве застройщик выделяется особая группа названных специальных субъектов.

Кроме того, в науке выделяется группа так называемых коллективных субъектов конкурсных правоотношений – это собрание кредиторов, комитет кредиторов¹⁰⁵. При всей неоднозначности правовой природы указанных образований, которые считаются специальными субъектами конкурсного права¹⁰⁶, коллективными квазисубъектами¹⁰⁷, в деле о банкротстве застройщика Закон дополняет их ряд собранием участников строительства (ст. 201.12). Полагаем, однако, что правы те ученые, которые не относят эти собрания к соединениям особого рода

¹⁰³ Шеменова О.Н. Признания и соглашения по обстоятельствам дела в гражданском судопроизводстве. М., 2013. С. 184; Кузнецов С.А. Основные проблемы правового института несостоятельности (банкротства): моногр. М., 2015. СПС «КонсультантПлюс».

¹⁰⁴ Подольский Ю.Д. Обособленные споры в банкротстве: моногр. М., 2020.

¹⁰⁵ Банкротство хозяйствующих субъектов: учеб. для бакалавров / отв. ред. И.В. Ершова, Е.Е. Енькова. М., 2016. С. 71.

¹⁰⁶ Телюкина М.В. Собрание кредиторов несостоятельного должника как субъект конкурсного права // Адвокат. 2003. № 2. С. 22–30.

¹⁰⁷ Бартов В.М. Правовая природа мирового соглашения, заключаемого при банкротстве должника и при реструктуризации кредитной организации // Юрид. мир. 2001. № 5. С. 36.

и не считают их субъектами конкурсного права¹⁰⁸. Так, согласно точке зрения, которую высказывал еще Г.Ф. Шершеневич, участники таких собраний, комитетов объединяются исключительно формально, в силу общего интереса в удовлетворении своих требований они остаются разобщенными, новые правоотношения не создаются¹⁰⁹. Решения собрания, комитета кредиторов не выражают единую их волю, фактически воля кредиторов формируется по принципу принуждения меньшинства большинством в связи с наличием конфликта интересов участвующих в собраниях лиц¹¹⁰.

Помимо таких ключевых фигур, как должник-застройщик, участник строительства, в ряду субъектов в деле о банкротстве застройщика следует особо выделить уже названную публично-правовую компанию «Фонд развития территорий». Появление в деле данного участника стало следствием введения законодателем в эту сферу новых компенсационных механизмов, направленных на удовлетворение требований участников строительства¹¹¹.

Участие Фонда в процедуре банкротства застройщика урегулировано нормами Закона о банкротстве, положениями Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Предусмотрев в названном Федеральном законе создание Фонда, законодатель, естественно, включил его в число участников дела о банкротстве застройщиков.

¹⁰⁸ Павлодский Е.А., Зайцев О.Р. Правовое положение кредиторов в деле о банкротстве // Журн. рос. права. 2004. № 7. С. 38–39.

¹⁰⁹ Шершеневич Г.Ф. Курс торгового права. Т. 4. С. 415.

¹¹⁰ Дорохина Е.Г. Природа правоотношения несостоятельности (банкротства) // Журн. рос. права. 2006. № 5.

¹¹¹ Плешанова О.П. Компенсационные механизмы для «обманутых дольщиков» при банкротстве застройщика // Институт несостоятельности (банкротства) в правовой системе России и зарубежных стран: теория и практика правоприменения: моногр. / отв. ред. С.А. Карелина, И.В. Фролов. М., 2020. С. 150–151.

Отметим, что потребность в появлении подобной профессиональной фигуры в деле о банкротстве застройщика обсуждалась в научной литературе¹¹². В частности, предлагалось рассмотреть возможность аккумуляции денежных средств посредством создания «специальных фондов», которые впоследствии можно было бы использовать для восстановления прав граждан, выплативших денежные средства застройщику, признанному в дальнейшем банкротом¹¹³. И хотя при этом выделялись определенные негативные аспекты (дополнительная финансовая нагрузка на застройщика¹¹⁴, необоснованность уравнивания застройщиков-новичков с застройщиками, которые в течение длительного времени добросовестно исполняли свои обязательства по установлению размеров обязательных отчислений¹¹⁵), созданию Фонда как субъекта, деятельность которого должна быть направлена на снижение рисков незавершенного строительства, на повышение надежности защиты прав граждан, в первую очередь в случае банкротства застройщика¹¹⁶, была дана положительная оценка.

В деле о банкротстве Фонд может выступать в трех качествах.

¹¹² Марков П.А., Баркова Л. А. О влиянии социализации права на реформирование законодательства о банкротстве застройщика // Право и экономика. 2015. № 10. С. 27–32.

¹¹³ Марков П.А. Особенности ведения двойного реестра требований при банкротстве застройщиков // Право и бизнес: конвергенция частного и публичного права в регулировании предпринимательской деятельности: сб. ст. IV Ежегодной междунар. науч.-практ. конф., посвященной памяти заслуженного юриста РФ, доктора юридических наук, профессора Коршунова Н.М. С. 532–536.

¹¹⁴ Топорова Ю.С. Компенсационный Фонд как способ защиты прав граждан-участников долевого строительства // Общество. Наука. Инновации (НПК-2017): сб. ст. Всерос. ежегод. науч.-практ. конф. Вятка, 2017. С. 6082–6088.

¹¹⁵ Барабина М.П. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства) застройщиков: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. С. 16.

¹¹⁶ Закупень Т.В. Проблемы реализации прав «обманутых дольщиков» при осуществлении многоэтажного жилищного строительства // Вестн. арбитражной практики. 2017. № 6 (73). С. 42–49; Оганесян В.Г. Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства: сравнительный анализ // Молодой ученый. 2018. № 17 (203). С. 251–252; Колотовкина О.Б. Новеллы законодательства в части защиты прав участников долевого строительства, Фонд защиты прав граждан // Наука и инновации XXI века: материалы IV Всерос. конф. молодых ученых. Сургут. 2017. С. 280–283.

Во-первых, п. 2.6 ст. 201.1 Закона о банкротстве Фонду предоставлено право выступать заявителем по делу, обращаться с заявлением о признании застройщика банкротом, в том числе в случаях, когда Фонд не является кредитором застройщика. Соответственно Фонд может выступать заявителем по делу.

Во-вторых, в случае, когда Фондом в порядке, установленном Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ, принято решение о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, Фонд в силу п. 1 ст. 201.8-1 Закона о банкротстве участвует в деле о банкротстве застройщика в качестве его кредитора, требования которого подлежат удовлетворению в составе третьей очереди требований по текущим платежам.

В-третьих, согласно подп. 21 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве, когда Фондом осуществлены выплаты участникам долевого строительства (в связи с чем к нему перешли права требования по договору долевого участия), а также в случаях, когда Фонд является участником строительства на основании договора участия в долевом строительстве при осуществлении мероприятий по финансированию завершения строительства объектов незавершенного строительства, в отношении которых привлекались средства участников долевого строительства (т. е. договоров, заключенных в соответствии с п. 1.1. ст. 201.8-1 Закона о банкротстве), Фонд выступает в деле о банкротстве в качестве участника долевого строительства.

Кроме того, Фонд может являться приобретателем прав и обязанностей застройщика в порядке, предусмотренном ст. 201.15-1, 201.15-2, 201.15-2-1 Закона о банкротстве. Однако здесь необходимо отметить следующее. Участие в деле приобретателя (в случае, когда речь не идет о Фонде, который является участником любых дел о банкротстве застройщиков в силу прямого указания Закона о банкротстве) заканчивается вступлением в законную силу определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика. Вместе с тем в случаях, когда приобретателем для соблюдения предусмотренных Законом о банкротстве условий «замены застройщика» на специальный банковский счет застройщика были внесены денежные средства на удовлетворение требований

кредиторов первой, второй очереди, текущих платежей в соответствии с положениями ст. 201.15 Закона о банкротстве, а стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями меньше совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр, то соответствующие требования приобретателя подлежат включению в реестр требований кредиторов соответствующей очередности (п. 11, п. 12 ст. 201.15, п. 14 ст. 201.15-2 Закона о банкротстве), в связи с чем он становится кредитором должника со всеми его правами и обязанностями.

Все изложенное позволяет сделать вывод, что участие Фонда в деле о банкротстве застройщика в качестве приобретателя прав и обязанностей последнего нецелесообразно выделять в отдельный вид, так как оно охватывается вторым случаем.

Фонд может принимать участие в деле о банкротстве застройщика в одной из указанных ролей, а также совмещать перечисленные статусы в любом сочетании. В зависимости от того, к какой в данном деле категории участников Фонд относится, он обладает тем объемом полномочий, которые Законом о банкротстве предоставлены соответствующей группе лиц¹¹⁷.

Законодатель наделяет Фонд рядом следующих специальных полномочий: право на обращение с заявлением о признании должника-застройщика несостоятельным (банкротом). Очевидно, что наличие у Фонда такого права должно обеспечить оперативность в принятии решения в отношении застройщика, обладающего признаками неплатежеспособности¹¹⁸. В свою очередь это позволит своевременно ограничить количество потенциальных «пострадавших» от деятельности такого застройщика;

¹¹⁷ См. Славич М.А. Особая роль Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства в рамках дела о банкротстве застройщика // Бизнес, Менеджмент и право. 2020. № 3. С. 35-36.

¹¹⁸ Козобродова Е.С. Публичное и частное в правовом регулировании несостоятельности (банкротства) застройщиков. Защита прав и законных интересов участников долевого строительства // Актуальные проблемы института несостоятельности (банкротства): взгляд молодых ученых: сб. ст. / под ред. С.А. Карелиной. М., 2019. С. 100.

контроль в отношении арбитражных управляющих, которые могут быть назначены при введении в отношении застройщика процедуры банкротства. Реализуя процедуру аккредитации деятельности арбитражных управляющих, Фонд фактически осуществляет контроль за соответствием их кандидатуры и деятельности требованиям закона;

право при наличии к тому оснований обращаться в арбитражный суд с заявлением об оспаривании сделок застройщика.

Помимо прочего Фонд имеет возможность контролировать процедуру банкротства застройщика на правах лица, участвующего в деле о банкротстве, своевременно реагировать на возможные нарушения.

Кроме перечисленных правомочий, особое место Фонда в процедуре банкротства застройщика обусловлено также той ведущей ролью, которую он играет при принятии решения о порядке, способах удовлетворения прав участников строительства, реализации в деле о банкротстве специальных процедур (более подробно они рассмотрены в следующей главе работы).

С учетом предоставленных Фонду специальных прав следует согласиться с мнением Е.С. Юловой, которая отмечает, что его роль в делах о банкротстве застройщиков по сути аналогична роли, которую в делах о банкротстве кредитных организаций выполняет Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов»¹¹⁹. Официальные комментарии законодательства о создании Фонда также свидетельствуют о том, что законодатель при закреплении соответствующих норм преследовал именно эту цель¹²⁰. Однако анализ деятельности Фонда не позволяет сделать вывод о должной ее эффективности. В определенной степени это обусловлено несовершенством законодательства, ее регулирующего, в силу чего оно требует доработки.

¹¹⁹ Юлова Е.С. Новеллы законодательства о банкротстве застройщиков в контексте создания Фонда защиты прав граждан-участников строительства. С. 4–6.

¹²⁰ Барабина М.П. Законодательство о банкротстве строительных организаций (застройщиков): достоинства, вопросы применения и правотворчества // Юрист. 2018. № 3. С. 62.

Участником дела о банкротстве застройщика может быть также Фонд субъекта Российской Федерации. Создание таких фондов предусмотрено ст. 21.1, 21.3 Федерального закона № 214-ФЗ. При этом правовое регулирование их деятельности осуществляется Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

Создание Фонда осуществляется нормативным правовым актом соответствующего субъекта РФ после включения в единый реестр проблемных объектов, указанный в ч. 1.1 ст. 23.1 Федерального закона № 214-ФЗ, сведений об объектах строительства, расположенных на территории субъекта РФ. При создании Фонда субъект РФ может определить, что финансирование его деятельности будет осуществляться исключительно за счет средств бюджета субъекта РФ, а также предусмотреть возможность ее финансирования на общих основаниях, т. е. с привлечением для целей урегулирования обязательств застройщиков средств федерального бюджета и (или) денежных средств, предоставляемых публично-правовой компанией «Фонд развития территорий». В зависимости от источников финансирования законом устанавливается объем правомочий Фонда (ч. 1.1 ст. 23.1 Федерального закона № 214-ФЗ).

В деле о банкротстве застройщика Фонд субъекта РФ может выступать в качестве приобретателя имущества (имущественных прав) и обязательств застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр при урегулировании обязательств застройщика перед участниками строительства в порядке, установленном нормами ст. 201.15-1, 201.15-2 Закона о банкротстве.

Также Фонд субъекта РФ может быть приобретателем имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщика по строительству объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций, поликлиник, объектов транспортной инфраструктуры в порядке ст. 201.15-2-1 Закона о банкротстве

(подробнее о порядке, условиях реализации специальных процедур в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) застройщика см. гл. 3 работы).

Очевидно, что участие Фонда субъекта РФ в деле о банкротстве застройщика имеет своего рода «производный» характер, зависит от наличия (отсутствия) решения Фонда развития территорий о целесообразности финансирования мероприятий по завершению строительства незавершенных строительством объектов.

В деле о банкротстве застройщика может также участвовать орган государственной власти г. Москвы, наделенный полномочиями на обращение в арбитражный суд с соответствующим заявлением. Это обусловлено особым статусом столицы России, масштабами строительной деятельности на ее территории¹²¹, что и было учтено в Законе РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации». Его нормы корреспондируют положениям п. 2.6 ст. 201.1 Закона о банкротстве, которые предусматривают право данного органа на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом вне зависимости от того, является ли он кредитором застройщика-должника. Однако, в отличие от Фонда, орган государственной власти г. Москвы может реализовать такое право только при одновременном соблюдении следующих условий:

на момент обращения в Москве создана унитарная некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда в соответствии со ст. 21.3 Федерального закона № 214-ФЗ;

застройщик, в отношении которого подается заявление о признании его банкротом, на день направления указанного заявления в арбитражный суд осуществляет строительство многоквартирных домов с привлечением средств участников долевого строительства исключительно на территории Москвы;

обязательства по завершению строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости будут исполнены за счет средств бюджета

¹²¹ Калашников М.И. Осуществление застройщиком самовольного строительства – незаконное возведение жилых и нежилых помещений // Публичное и частное право. 2017. № 1 (33). С. 89.

г. Москвы, средств указанной унитарной некоммерческой организации (ст. 4 Закона РФ от 15.04.1993 № 4802-1).

При этом, в отличие от Фонда, участие органа государственной власти Москвы в деле о банкротстве застройщика ограничено правом на обращение с заявлением в суд с указанием кандидатуры на должность арбитражного управляющего, правом на участие в судебном разбирательстве на этапе проверки обоснованности заявления, открытия конкурсного производства.

К числу лиц, участвующих в деле о банкротстве должника-застройщика, ст. 201.2. Закона о банкротстве отнесен уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории осуществления данного строительства. Такое увеличение субъектного состава дел о банкротстве застройщика положительно оценивалось специалистами¹²², активное участие данного лица в этих делах рассматривалось в качестве серьезной поддержки в деятельности арбитражного управляющего¹²³. И хотя сегодня руководящая, контрольная роль в этой сфере отведена Фонду, возможность участия уполномоченного органа в деле о банкротстве застройщика сохранена.

Вероятно, в данном случае справедливым будет отметить избыточность участников процесса, которые должны путем реализации предоставленных им прав осуществлять контроль за соблюдением прав участников строительства, в том числе на этапе банкротства застройщика. Однако это замечание актуально для правового регулирования деятельности в области долевого строительства в целом, в частности по вопросам контроля, надзора за деятельностью застройщиков. С внесением изменений в законодательство, регулирующее долевое строительство функции мониторинга деятельности застройщиков были делегированы

¹²² Михайленко Е.М., Фефилов Е.А. Актуальные проблемы банкротства застройщиков // Право и образование. 2013. № 2. С. 121.

¹²³ Некрасов О. С. Банкротство застройщиков // Арбитражный управляющий. 2013. № 6. С. 20–21.

Фонду, наделенному соответствующими полномочиями, но при одновременном сохранении этих полномочий за уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ. Вместе с тем имеющиеся сомнения в максимальной эффективности участия Фонда в делах о банкротстве застройщиков¹²⁴, особенно с учетом того, что он осуществляет данную деятельность в объеме всего государства, позволяют утверждать, что участие в деле о банкротстве застройщика уполномоченного органа соответствующего субъекта, владеющего ситуацией «на месте», вполне обоснованно.

В литературе высказано мнение о целесообразности включения в состав лиц, участвующих в деле о банкротстве застройщика, органов прокуратуры¹²⁵. Данное предложение аргументировано тем, что на этапе нормальной хозяйственной деятельности прокуратура имеет возможность активно осуществлять надзор за соблюдением прав граждан при долевом строительстве, применять соответствующие меры реагирования¹²⁶, но после возбуждения в отношении застройщика дела о банкротстве ее роль снижается¹²⁷.

Полагаем, что это предложение нельзя признать обоснованным. Участие органов прокуратуры в делах о банкротстве застройщика вряд ли повысит эффективность защиты прав участников долевого строительства, так как фактически она должна обеспечиваться за счет совершенствования положений Закона о банкротстве о возможности и порядке применения соответствующих правовых средств защиты прав участников долевого строительства на получение ими в собственность жилых помещений.

¹²⁴ Юлова Е.С. Новеллы законодательства о банкротстве застройщиков в контексте создания Фонда защиты прав граждан-участников строительства. С. 4.

¹²⁵ Кузнецов А.П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан-участников строительства. С. 12 и след.

¹²⁶ Пелевина О.В. Защита прав участников долевого строительства // Законность. 2016. № 10 (984). С. 19–22; Сушина Т. Предмет надзора за исполнением законов об участии граждан в долевом строительстве // Законность. 2009. № 2. С. 9–14.

¹²⁷ Ершов О.Г. О необходимости прокурорского реагирования при банкротстве застройщика // Арбитражный и гражданский процесс. 2013. № 11. С. 50; Шамшурин Л. Об участии прокурора в разбирательстве гражданских дел: вопросы теории и практики // Арбитражный и гражданский процесс. 2009. № 3. С. 14.

Особого внимания при рассмотрении субъектного состава дел о банкротстве застройщика требует фигура арбитражного управляющего, который является обязательным участником всех дел о несостоятельности (банкротстве) вне зависимости от специфики должника¹²⁸. Это вызвано тем, что право на участие в делах о несостоятельности застройщиков данное лицо получает после обязательной аккредитации в Фонде, которая возможна лишь при условии, что кандидат на аккредитацию отвечает определенным требованиям. В частности, помимо общих требований, которым должен соответствовать арбитражный управляющий, лицо, которое может быть назначено конкурсным (внешним) управляющим в деле о банкротстве застройщика, должно отвечать следующим условиям:

указанное лицо должно иметь не менее чем двухлетний стаж работы на руководящих должностях в организациях, осуществляющих организацию строительства и самостроительства, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства, либо осуществлять обязанности арбитражного управляющего в процедуре, применяемой в деле о банкротстве застройщика (в отношении не менее двух застройщиков);

в отношении такого лица в течение не менее двух лет, предшествующих аккредитации, должны отсутствовать случаи нарушения законодательства РФ о несостоятельности (банкротстве), приведшие к существенному ущемлению прав кредиторов, необоснованному расходованию конкурсной массы застройщика, непропорциональному удовлетворению требований кредиторов, а также отсутствие в течение пяти лет до дня подачи заявления об аккредитации случаев отстранения от исполнения обязанностей арбитражного управляющего, связанных с неисполнением или ненадлежащим их исполнением;

такое лицо не должно было привлекаться в соответствии со вступившим в законную силу судебным актом к уголовной ответственности за неправомерные действия при банкротстве, преднамеренное и (или) фиктивное банкротство;

¹²⁸ Владыка Е.Е. Проблемы правового регулирования деятельности арбитражного управляющего: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. С. 3.

этот кандидат должен пройти обучение по утвержденной Фондом программе (п. 2.1 ст. 201.1 Закона о банкротстве).

Кроме того, согласно п. 2.3 ст. 201.1 Закона о банкротстве Правительством РФ могут быть установлены дополнительные требования к условиям аккредитации арбитражных управляющих в качестве конкурсных управляющих (внешних управляющих) при банкротстве застройщиков.

Отметим, что в доктрине высказывались предложения о закреплении дополнительных требований, которым должно отвечать данное лицо, так как от деятельности арбитражного управляющего в деле о банкротстве застройщика во многом зависят эффективность процедуры и получаемый кредиторами результат¹²⁹. В качестве таких дополнительных обязательных критериев выделялись отсутствие соответствующих нарушений законодательства при осуществлении своей деятельности (должная репутация) и наличие требуемого опыта (профессионализм)¹³⁰.

Очевидно, что при внесении дополнений в Закон о банкротстве законодатель фактически поддержал указанные предложения. В частности, требование к опыту работы он конкретизировал как наличие стажа на руководящих должностях в предприятиях строительной отрасли (не менее двух лет) либо наличие опыта деятельности в качестве арбитражного управляющего в процедуре, применяемой в деле о банкротстве застройщика (в отношении не менее двух застройщиков). При этом анализ правоприменительной практики позволяет сделать вывод, что несоответствие данным критериям чаще всего не позволяет соискателям получить аккредитации в Фонде¹³¹.

¹²⁹ Пенькова В.Н. Банкротство строительных организаций // Арбитражный управляющий. 2013. № 6.

¹³⁰ Белоусов В.Н. Проблемы правоприменения норм о банкротстве застройщиков и пути их разрешения // Арбитражный и гражданский процесс. 2016. № 4. С. 52–57.

¹³¹ Постановления Арбитражного суда Московского округа от 21.01.2020 по делу № А40-92109/2019, от 17.06.2019 по делу № А40-233587/2018, Девятого арбитражного апелляционного суда от 14.02.2020 по делу № А40-246391/2019, от 09.01.2020 по делу № А40-192482/2019.

Вместе с тем в литературе было высказано мнение, что приведенные ограничения создают возможность для различных злоупотреблений. Для снижения такого риска предлагалось установить минимальное количество аккредитованных арбитражных управляющих (не менее 10) на каждый субъект¹³².

Позволим себе не согласиться с высказанной точкой зрения в силу следующих обстоятельств.

Во-первых, каким образом Фонд может понудить требуемое количество арбитражных управляющих в каждом субъекте Российской Федерации (даже если они отвечают требованиям, названным в п. 2.2 ст. 201.1 Закона о банкротстве), как минимум, пройти обучение по программе Фонда и подать соответствующее заявление?

Во-вторых, само по себе обращение арбитражного управляющего за аккредитацией не должно ставить Фонд в «безвыходное» положение, когда он должен обязательно утвердить его кандидатуру при отсутствии требуемого минимального количества аккредитованных арбитражных управляющих в соответствующем субъекте РФ, даже если это лицо не отвечает установленным законом требованиям.

Представляется, что снижению риска возможных злоупотреблений в указанной сфере будет способствовать следующее.

Так, согласно п. 2.3 ст. 201.1 Закона о банкротстве возможно аннулирование аккредитации арбитражного управляющего Фондом. Основания для принятия подобного решения закреплены в п. 3.8 Порядка аккредитации арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в деле о банкротстве застройщика в соответствии с Федеральным законом о банкротстве (утв. приказом Минэкономразвития России от 23.05.2018 № 263). К их числу относятся:

установление факта несоответствия арбитражного управляющего условиям аккредитации;

¹³² Шашков И.К. Правовое регулирование застройщиков. С. 188.

неисполнение арбитражным управляющим обязанностей по предоставлению Фонду сведений и документов о деятельности застройщика-банкрота (п. 2.3-1 ст. 201.1 Закона о банкротстве, ч. 19 ст. 16 Федерального закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ).

Думается, к числу этих оснований целесообразно отнести также установленные судом допущенные управляющим нарушения в ходе осуществления своих полномочий на должности конкурсного (внешнего управляющего) в деле о банкротстве.

Таким образом, круг лиц, участвующих в делах о банкротстве застройщиков в арбитражном процессе, достаточен специфичен, о чем свидетельствуют наличие специальных субъектов и объем их полномочий. При этом с учетом ведущей роли в данных делах Фонда развития территорий для обеспечения достижения цели применения § 7 Закона о банкротстве особого внимания требует правовое регулирование деятельности Фонда, ответственности его должностных лиц.

§ 2. Застройщик

как субъект дела о несостоятельности (банкротстве)

Фигура застройщика является ключевой в процедуре несостоятельности (банкротства). Застройщики – особая категория должников, деятельность которых (как и деятельность градообразующих, сельскохозяйственных, страховых, кредитных, стратегических организаций, субъектов естественных монополий) подчиняется особым правилам. В частности, об этом говорит тот факт, что характер деятельности застройщика имеет конкурсно-правовое значение. Так, с точки зрения возможности применения конкурсных процедур застройщика можно отнести к категории должников, которые банкротятся в упрощенном порядке, ибо в соответствии с Законом о банкротстве при его банкротстве могут быть применены не все предусмотренные в нем конкурсные процедуры¹³³. Также отметим, что поправки, внесенные в Закон Федеральным законом № 218-ФЗ, фактически

¹³³ Банкротство хозяйствующих субъектов: учеб. для бакалавров / отв. ред. И.В. Ершова, Е.Е. Енькова. С. 46.

предусматривают презумпцию отнесения застройщика к категории несостоятельных должников, так как закрепляют обязательное введение конкурсного производства по результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании его несостоятельным (банкротом).

Легальное определение понятия застройщика дано в ст. 201.1 Закона о банкротстве. Согласно подп. 1 названной нормы, застройщиком является лицо, привлекающее денежные средства и (или) имущество участников строительства, – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, в том числе жилищно-строительный кооператив, или индивидуальный предприниматель, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования.

Как справедливо отмечается в литературе, российское законодательство не содержит универсальной дефиниции застройщика, которая может применяться в различных областях¹³⁴. Понятие, которое законодатель сформулировал в ст. 201.1 Закона о банкротстве, не совпадает со сходными категориями (застройщик, заказчик-застройщик, инвестор-застройщик), используемыми в не связанных с банкротством сферах¹³⁵.

С одной стороны, по содержанию оно шире, чем одноименный термин, содержащийся в Федеральном законе № 214-ФЗ, так как для целей применения § 7, например, допускается, что в данном качестве может выступать не только юридическое лицо, но и индивидуальный предприниматель. С другой стороны, Федеральный закон № ФЗ-214 подлежит применению к отношениям сторон по возведению одним лицом (застройщик) с привлечением денежных средств другого (участник долевого строительства) не только многоквартирных жилых домов, жилых домов блокированной застройки, зданий (сооружений), предназначенных

¹³⁴ Чумакова О.В. Правовой статус застройщика в сфере капитального строительства // *Вопр. рос. и междунар. права*. 2019. Т. 9. № 1-1. С. 82.

¹³⁵ См.: Карелина С.А., Фролов И.В. Банкротство застройщика. Теория и практика правоприменения. С. 56; Мандрюков А.В. Некоторые особенности дел о банкротстве застройщиков // *Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение*. 2014. № 9. С. 69–70.

исключительно для размещения машино-мест. Под его действие подпадает строительство любых объектов недвижимости (за исключением объектов производственного назначения) с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Равным образом понятие застройщика для целей банкротного законодательства не совпадает со смежными терминами, которые используются в иных нормативных правовых актах¹³⁶, в Градостроительном кодексе РФ, Федеральном законе № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», Федеральном законе № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Рассмотрим признаки, совокупность которых позволяет отнести должника к застройщикам с применением к его банкротству положений § 7 гл. IX Закона о банкротстве.

Первый признак – категория субъектов гражданского оборота, к банкротству которых могут быть применены специальные правила банкротства застройщика.

По Закону о банкротстве (повторим) в качестве застройщика, к которому могут быть применены специальные положения Закона о банкротстве, может выступать юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель. В отношении данных лиц у кредиторов должны иметься требования о передаче жилых помещений или денежные требования.

Иначе говоря, законодатель однозначно установил, что в качестве застройщика не может выступать «простое» физическое лицо. Применить к банкротству физического лица специальные положения § 7 можно только в случае, если это

¹³⁶ Гринев В.П. Особенности банкротства застройщиков (правовое регулирование, как сохранить свои права и законные интересы) // Право и бизнес: конвергенция частного и публичного права в регулировании предпринимательской деятельности: сб. ст. IV Ежегодной междунар. науч.-практ. конф., посвященной памяти заслуженного юриста РФ, доктора юридических наук, профессора Коршунова Н.М. С. 545–554.

лицо зарегистрировано в качестве индивидуального предпринимателя, т. е. вступило в гражданско-правовой оборот в качестве не гражданина, а профессионального участника, осуществляющего предпринимательскую деятельность. Однако даже при такой недвусмысленной формулировке закона правоприменитель пошел дальше и в целях эффективной защиты прав участников долевого строительства допустил возможность расширительного толкования анализируемого определения.

Так, при рассмотрении кассационной жалобы по делу, в котором в применении положений о банкротстве застройщика в отношении гражданина было отказано на том основании, что физическое лицо не является застройщиком по смыслу ст. 201.1 Закона о банкротстве, Верховный Суд указал, что «отсутствие у должника-гражданина статуса индивидуального предпринимателя не должно влиять на уровень правовой защищенности добросовестных участников строительства, в частности, лишать их возможности воспользоваться эффективными механизмами, предусмотренными на случай банкротства застройщика»¹³⁷.

Таким образом, при наличии прочих специальных условий, при которых должник может быть признан застройщиком для целей Закона о банкротстве (подробно рассмотрены далее), сам факт отсутствия у физического лица статуса индивидуального предпринимателя не является препятствием для применения при его банкротстве специальных положений § 7.

Организационно-правовая форма юридического лица, которое привлекало денежные средства для строительства соответствующих объектов, не имеет правового значения для разрешения вопроса о возможности применения процедуры банкротства застройщика. В литературе высказано мнение, что наиболее удобной правовой формой для осуществления в нормальном хозяйственном обороте деятельности застройщика является общество с ограниченной ответственностью¹³⁸. На практике же кроме этой формы используется форма открытого акционерного

¹³⁷ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 20.08.2018 по делу № 305-ЭС18-5428(2), А40-180791/2016.

¹³⁸ Биньковская А.А. Понятие «застройщик» в сфере строительства объектов недвижимости по законодательству России // Право и экономика. 2016. № 7.

общества, что, как считает А.П. Кузнецов, в большей степени снижает риски наступления имущественной ответственности непосредственно для учредителей и руководителя застройщика¹³⁹.

Второй признак – характер, содержание требования, которое в отношении должника должны иметь кредиторы. Полагаем, что данный признак можно считать ключевым, так как по содержанию понятия, раскрываемые в ст. 201.1, отличаются от применяемых в гражданском обороте¹⁴⁰.

Под требованием о передаче жилого помещения в подп. 3 ч. 1 ст. 201.1 понимается требование участника строительства о передаче ему на основании возмездного договора в собственность жилого помещения (квартиры или комнаты) в многоквартирном доме или доме блокированной застройки в случае, если количество таких домов составляет три и более в одном ряду (далее – дом блокированной застройки), которые на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введены в эксплуатацию, или индивидуального жилого дома, строительство которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

В качестве денежного требования, согласно подп. 4 ч. 1 ст. 201.1, может выступать требование участника строительства о возврате денежных средств, уплаченных по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, машино-места и нежилого помещения; требование о возмещении убытков в виде реального ущерба, причиненных нарушением обязательства застройщика передать жилое помещение, машино-место, нежилое помещение, в том числе в случае расторжения таких договоров, признания их незаключенными или недействительными. По мнению Л.А. Новоселовой, данные обязательства могут быть по-

¹³⁹ Кузнецов А.П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан-участников строительства. С. 10.

¹⁴⁰ См. Славич М.А. Застройщик как субъект несостоятельности (банкротства) // Бизнес, Менеджмент и право. 2019. № 3. С. 71-74.

именованы как «вторичные денежные обязательства», так как они являются производными (трансформированными) от первоначально неденежных обязательств по передаче объектов недвижимости¹⁴¹.

Правовая квалификация договора, по которому привлекались денежные средства, не имеет значения. В положениях подп. 3 ч. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве законодатель указывает исключительно на возмездность такого договора. В ч. 6 статьи содержится открытый перечень сделок, наличие которых позволяет признать за участником строительства соответствующее требование (купля-продажа, заем, предварительный договор, внесение имущества в качестве вклада в складочный капитал товарищества, договор простого товарищества, выдача векселя, внесение денежных средств в жилищно-строительный кооператив)¹⁴². Этот перечень не является исчерпывающим, что в доктрине обоснованно считается достижением Закона о банкротстве¹⁴³. Основопологающей является цель заключения сделки участника строительства, а именно получение в собственность жилого помещения, машино-места, нежилого помещения¹⁴⁴.

Рассматривая особенности требований к застройщику-банкроту, обратим внимание на следующие положения Закона о банкротстве, вызывающие вопросы.

Так, требование о передаче жилых помещений по Закону о банкротстве означает исключительно требование кредитора о передаче ему жилого помещения (квартиры или комнаты) в многоквартирном доме или жилого помещения (части жилого дома) в жилом доме блокированной застройки, индивидуального

¹⁴¹ Новоселова Л.А. О правовых последствиях нарушения денежного обязательства. Вестн. ВАС РФ. 1999. № 1. С. 85.

¹⁴² Савостьянова О.Н. Застройщик в процессе банкротства: какие требования вправе заявить в арбитражный суд участник долевого строительства // Арбитражный и гражданский процесс. 2016. № 12. С. 30–31.

¹⁴³ Пивцаев Е.В. Особенности несостоятельности (банкротства) застройщиков: дис. ... канд. юрид. наук. С. 37.

¹⁴⁴ Сперанская Ю.С. Некоторые проблемы определения статуса участника строительства в рамках процедуры банкротства застройщика // Вестн. Нижегородской правовой академии. 2015. № 4 (4). С. 59; Шолохова Е.В. Банкротство застройщиков как один из способов осуществления прав участниками долевого строительства // Евразийская адвокатура. 2016. № 5 (24). С. 49.

жилого дома. Вместе с тем содержание понятий участника строительства, участника долевого строительства, а также наличие в их определениях требования о передаче машино-места и нежилого помещения указывает на то, что с декабря 2018 г. особый правовой статус применим не только к кредиторам по требованиям о передаче жилых помещений и возврату производных от них денежных требований, но и к кредиторам по требованиям о передаче машино-мест, нежилых помещений. Более того, согласно подп. 4 п. 1 ст. 201.1, денежное требование кредитора также может возникнуть на основании договора, который предусматривает передачу ему машино-места или нежилого помещения. В связи с этим становится непонятным, почему в определении понятия застройщика нет указания на то, что к нему помимо требований о передаче жилых помещений и возврату денежных средств могут иметься требования о передаче машино-мест, нежилых помещений. Так, при буквальном прочтении Закона получается, что наличие денежного требования, возникшего на основании договора, предусматривающего передачу в собственность машино-места, нежилого помещения, позволяет применить к должнику специальные положения о банкротстве застройщика. В то же время наличие требования о передаче машино-места и нежилого помещения, не трансформированного в денежное, не предусматривает возможности банкротства должника в качестве застройщика. Этот подход представляется не только необоснованным: он противоречит логике законодателя, последовательно проводимой им при внесении изменений в положения § 7 (подтверждение на законодательном уровне единства реестра требований участников строительства, включающего требования об исполнении обязанности в натуре и денежные требования, прямое указание на возможность отказа от исполнения договора в процессе установления денежного требования).

С учетом изложенного полагаем верным внести изменения в определение, сформулированное подп. 1 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве и изложить его в следующей редакции: «Лицо, привлекающее денежные средства и (или) имущество участников строительства (далее – застройщик), – юридическое лицо неза-

висимо от организационно-правовой формы, в том числе жилищно-строительный кооператив, или индивидуальный предприниматель, к которым имеются требования о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений или денежные требования».

При анализе характера требований к лицу, которое для целей применения Закона о банкротстве признается застройщиком, нельзя не обратить внимание на виды объектов, в отношении которых у кредиторов должника имеется право требования. Так, до декабря 2018 г. привилегированной защитой в соответствующих делах обладали только участники, целью заключения договора для которых являлось приобретение в собственность жилого помещения¹⁴⁵. При всей допустимой критике подобного отступления от принципа равенства всех кредиторов эта позиция государства была вполне объяснима. Право каждого на жилище гарантировано ст. 40 Конституции РФ. Защита прав граждан на жилье служит достижению конституционных целей. Сегодня, согласно нормам ФЗ № 478-ФЗ, наравне с интересами приобретателей жилых помещений в приоритетном порядке защищаются требования физических лиц о передаче машино-мест и нежилых помещений.

Следует отметить, что в доктрине дискуссии на тему неравенства прав кредиторов, которые заключили договоры в отношении нежилых помещений, и прав лиц, предметом договоров с которыми является передача им в собственность жилых помещений, велась давно¹⁴⁶. Причем сразу после вступления в силу норм § 7 гл. IX Закона о банкротстве арбитражные суды допускали применение по аналогии правил, установленных в отношении требований о передаче жилых помещений, к требованиям в отношении нежилых помещений.

¹⁴⁵ См. Славич М.А. Банкротство застройщика: оформление прав участников строительства на жилые помещения // Традиционные национально-культурные и духовные ценности как фундамент инновационного развития России. 2017. № 1. С. 65.

¹⁴⁶ Михайленко Е.М., Фефилов Е.А. Правоприменительные коллизии гражданского законодательства, изменившего порядок заявления требований участников строительства к застройщику при его банкротстве // Правовые вопросы строительства. 2013. № 1. С. 8–10; Родионов М. Неравные в правах // ЭЖ-Юрист. 2013. № 25; Сластилина Ю.В., Сорока О.Н. Рассмотрение споров, связанных с банкротством застройщиков // Арбитражный управляющий. 2013. № 2. С. 39–43.

Вместе с тем практически сразу была сформирована противоположная правоприменительная практика, актуальная до настоящего времени¹⁴⁷. Основу ее содержания составляет позиция, по которой «нормы § 7 гл. IX Закона о банкротстве исходя из буквального значения содержащихся в них слов и выражений не предусматривают включения в реестр требований о передаче жилых помещений требований лиц о передаче нежилых помещений, требования заявителя могут быть трансформированы в денежные требования, подлежащие удовлетворению в общем порядке, предусмотренном правилами ст. 134, ст. 142 Закона о банкротстве»¹⁴⁸. В связи с этим многие исследователи для обеспечения гарантий прав лиц, заключивших с застройщиком договор о передаче им после окончания строительства объекта в собственность нежилого помещения, предлагали дополнить Закон о банкротстве положениями о порядке рассмотрения требований участников строительства о передаче нежилых помещений¹⁴⁹. Однако это предложение, столь поддерживаемое бизнес-сообществом¹⁵⁰, не нашло поддержки у законодателя.

Безусловно, приобретение прав на нежилое помещение не может рассматриваться как удовлетворение личных, семейных, бытовых нужд даже в том случае, когда участником долевого строительства выступает гражданин. А потому легко оправдать позицию законодателя, основная цель которого – защитить социально незащищенную категорию кредиторов, не допустить нарушения их прав

¹⁴⁷ Спиридонов В.В. О некоторых вопросах практики применения положений о несостоятельности (банкротстве) застройщиков в России // Таврический науч. обозреватель. 2016. № 11-2 (16). С. 127; Тычинин С.В., Романенко Д.И. Банкротство застройщика. Как защитить права участников долевого строительства: вопросы арбитражной практики // Арбитражный и гражданский процесс. 2014. № 10. С. 38–39.

¹⁴⁸ Определения Верховного Суда РФ от 09.02.2016 № 302-ЭС15-6122, от 12.10.2015 № 304-ЭС15-9851.

¹⁴⁹ Андрусина Т.О., Царицкий Н.В. О некоторых проблемах передачи помещений участникам строительства при банкротстве застройщика // Глаголь правосудия. 2015. № 1 (9). С. 8.

¹⁵⁰ Федорова Н. Покупателей нежилых помещений уравниют в правах с дольщиками квартир // URL: <https://www.banki.ru/news/bankpress/?id=10637649> (дата обращения 21.03.2021).

на приобретение жилья. Все прочие кредиторы должны находиться в равном положении. Таким образом, включение нежилых помещений в конкурсную массу вполне оправданно¹⁵¹.

Конечно, сторонники позиции об уравнивании в правах на защиту при банкротстве застройщика дольщиков жилых и нежилых помещений могут указать, что граждане, которые вступают с застройщиком в договорные отношения для последующего приобретения в собственность жилого помещения, не всегда приобретают его для последующего в нем проживания¹⁵². Достаточно часто заключение договоров долевого участия (далее – ДДУ) является формой инвестирования денежных средств, граждане приобретают жилье для последующей перепродажи. И хотя в юридической литературе чаще высказывается мнение о непредпринимательском характере ДДУ, представляется справедливым мнение специалистов, которые указывают на спорность таких утверждений, основываясь в том числе на положениях самого Федерального закона № 214-ФЗ (п. 9 ст. 4)¹⁵³. Причем при принятии норм § 7, внесении в них изменений законодатель полагал за аксиому положение о заключении гражданами ДДУ в отношении жилых помещений исключительно для личных, семейных, бытовых нужд.

Здесь следует отметить, что в марте 2022 г. Верховный Суд РФ в двух определениях, принятых по одному и тому же делу о банкротстве застройщика, сформулировал правовую позицию, существенно отличающуюся от сформировавшейся практики. Оценивая возможность предоставления конкретному физическому лицу приоритетной защиты его прав путем включения его требований в реестр требований участников строительства, Верховный Суд РФ прямо признал

¹⁵¹ См. Славич М.А. Защита прав профессиональных инвесторов при банкротстве застройщиков // Предпринимательская деятельность: гражданско-правовые, административные, экологические аспекты: моногр./ отв. ред. Е.В. Карпова. Магнитогорск, 2017. С. 58-99.

¹⁵² Осипова И.Ю. Правовой статус участников долевого строительства в отношении нежилых помещений при банкротстве застройщика // Актуальные проблемы российского частного права: материалы Всерос. науч.-практ. конф. 2016. С. 101.

¹⁵³ Аверкин Е.В. Инвестиционная природа договора участия в долевом строительстве // Актуальные проблемы российского частного права: материалы Всерос. науч.-практ. конф. Саранск, 2016. С. 7; Осипова И.Ю. Правовой статус участников долевого строительства в отношении нежилых помещений при банкротстве застройщика. С. 101.

его профессиональным инвестором с учетом количества (37) заключенных с ним ДДУ¹⁵⁴. И хотя при этом Суд указал на необходимость также доказать оплату этим лицом приобретенных прав по ДДУ, фактически он отошел от принимаемой ранее судами по умолчанию установленной законодательно аксиомы (о необходимости защиты прав физического лица как лица, которое всегда заключает ДДУ для своих личных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности).

В связи с изложенным возникли основания надеяться, что отраженный в данных определениях правовой подход получит дальнейшее развитие в практике как Верховного Суда РФ, так и нижестоящих инстанций. И рассматривая заявления физических лиц о включении их требований в реестр требований участников строительства, суды будут оценивать цель заключения ДДУ не формально, а с учетом всех обстоятельств дела.

И Верховный Суд РФ не заставил себя долго ждать. Уже в августе 2022 г. Судебная коллегия по экономическим спорам рассмотрела кассационную жалобу гражданина, которому суды апелляционной и кассационной инстанций в полном объеме отказали во включении в реестр его требования о передаче 15 квартир. При этом суды не оценивали обстоятельства оплаты квартир, поскольку сочли их не имеющими правового значения. По их мнению, с учетом количества требований в защите прав гражданина-инвестора должно было быть отказано.

Судебная коллегия согласилась с выводами нижестоящих судов в той части, что в ситуации приобретения гражданином значительного количества квартир в инвестиционных целях (для последующей перепродажи и получения прибыли) его требования к застройщику, находящемуся в банкротстве, не подлежат приоритетному удовлетворению в режиме требований участника строительства. Однако она сочла ошибочной квалификацию подобной инвестиционной деятельности как злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ).

¹⁵⁴ Определения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 01.03.2022 № 308-ЭС20-24350(6), № 308-ЭС20-24350(5).

Дело было возвращено на новое рассмотрение. При этом в определении была сформулирована четкая и недвусмысленная правовая позиция высшей судебной инстанции: при рассмотрении подобного рода требований судам следует устанавливать цель приобретения каждой квартиры. Сам факт заключения договоров в отношении нескольких квартир еще не может безусловно свидетельствовать о том, что все они заключались в инвестиционных целях (приобретение нескольких квартир может быть обусловлено необходимостью удовлетворить потребности в жилье не только гражданина, но и членов его семьи, иных близких лиц). Вместе с тем в случае, когда одни квартиры приобретены в потребительских целях, а другие – в инвестиционных, требования кредитора подлежат включению в реестр исходя из их правовой природы. При наличии квартир, предназначенных для потребительских нужд кредитора и его близких, соответствующие требования подлежат включению в реестр о передаче жилых помещений. Требования же инвестиционного характера подлежат включению в четвертую очередь реестра как обеспеченные залогом тех квартир, которые причитались кредитору как дольщику по условиям ДДУ¹⁵⁵.

Этот подход представляется более чем правильным и обоснованным. Граждане, заключающие ДДУ для инвестиционных целей, не должны получать преимущества перед дольщиками коммерческих помещений или юридическими лицами. Вместе с тем нет и оснований лишать защиты таких лиц, так как они надлежащим образом исполнили свою обязанность по оплате прав требований по ДДУ. Поскольку в приведенном случае цель заключения ДДУ – извлечение прибыли, то квалификация требования, как если бы оно возникло у юридического лица или у дольщика нежилого помещения, полностью отвечает его правовой природе.

Вопрос о потенциальном конституционном неравенстве прав кредиторов, имеющих права требования по жилым и нежилым помещениям, неоднократно ставился перед Конституционным Судом РФ, при этом каждый раз законодатель находил у него поддержку¹⁵⁶. В качестве основного аргумента Конституционный

¹⁵⁵ Определение СК ЭС Верховного Суда РФ от 22.08.2022 № 305-ЭС22-7163.

¹⁵⁶ Определения Конституционного Суда РФ от 17.07.2012 № 1388-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Левчени Эдуарда Семеновича на нарушение его

Суд ссылаясь как раз на то, что специальные положения о банкротстве застройщиков призваны обеспечить реализацию права граждан на жилье, которое гарантировано ст. 40 Конституции РФ. Остальные кредиторы вправе защищать свои интересы с тем объемом прав и обязанностей, которыми по Закону наделены конкурсные кредиторы.

С учетом данных доводов долгое время оставалось непонятным, в связи с чем особая правовая защита предоставлялась не только гражданам, которые заключили договоры с целью приобретения жилых помещений, но и другим, профессиональным участникам гражданского оборота (юридическим лицам, РФ, субъектам РФ, муниципальным образованиям) в тех случаях, когда предметом заключенных договоров являлись жилые помещения. В этом виделась непоследовательность логики законодателя. Ранее мы уже доказывали, что разумным и обоснованным является подход, при котором особая правовая защита предоставляется только гражданам, которые вступили в правоотношения с должником для целей приобретения жилых помещений. Все прочие кредиторы должны находиться в равном положении¹⁵⁷. При этом в соответствующей части позиция законодателя в изменениях 2018 г. уже была созвучна сформулированному в литературе направлению приоритетной защиты в рамках банкротства застройщика только прав граждан. Так, привилегии в защите прав требования машино-мест и нежилых помещений были изначально предоставлены только физическим лицам (подп. 2 ч. 1, подп. 3.1 ч. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве). Причем для целей банкротного законодательства к числу нежилых отнесены только те помещения, чья площадь не превышает 7 кв. м. При внесении в Закон изменений в 2019 г.

конституционных прав статьей 201.1 Федерального закона „О несостоятельности (банкротстве)“», от 17.07.2012 № 1306-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Емельянова Николая Павловича на нарушение его конституционных прав положениями параграфа 7 главы IX Федерального закона „О несостоятельности (банкротстве)“ и статей 17 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации», от 24.09.2012 № 1613-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Гуземиной Татьяны Валерьевны, Леконцевой Маргариты Васильевны и Малюжца Сергея Евгеньевича на нарушение их конституционных прав статьями 201.1, 201.4–201.6 Федерального закона „О несостоятельности (банкротстве)“».

¹⁵⁷ См. подробнее: Славич М.А. Новые правила банкротства застройщиков: содержание и перспективы // Арбитражный и гражданский процесс. 2019. № 10. С. 43.

законодатель пошел дальше, исключив из определения понятия участника строительства юридических лиц¹⁵⁸. Тем самым все юридические лица в деле о банкротстве застройщика фактически переместились в разряд обычных конкурсных кредиторов.

Подобный подход ясен и выступает одним из проявлений социализации гражданского законодательства в том понимании, которое придает ему законодатель и которое не всегда созвучно доктринальному содержанию данного явления¹⁵⁹. При этом заслуживают внимания и позиции ученых, по мнению которых нельзя признать обоснованным расширение числа кредиторов, имеющих приоритетные требования к должнику, предоставление дополнительных гарантий лицам, обладающим правом требования к застройщику на передачу нежилого помещения¹⁶⁰.

Полагаем, что к числу таких необоснованно привилегированных кредиторов нужно отнести также лиц, имеющих к застройщику право требования передачи машино-места.

Когда при процедуре банкротства застройщиков основные принципы банкротного законодательства применяются с оговоркой для обеспечения конституционного права граждан на жилье, это вполне оправданно. Но при этом особая защита любых личных потребностей физических лиц не представляется аргументированной. Более социально направленными, понятными выглядели

¹⁵⁸ Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон „Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации“ и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

¹⁵⁹ Барков А.В. Реализация конституционного принципа построения социального государства при совершенствовании российского гражданского законодательства // Проблемы в российском законодательстве. 2013. № 5. С. 80–84; Богданов Е.В. Социализация современного российского гражданского права как тенденция его развития // Современное право. 2018. № 1. С. 44–52; Марков П.А., Баркова Л.А. О влиянии социализации права на реформирование законодательства о банкротстве застройщика. С. 27–32; Яковлев В.Ф., Талапина Э.В. Роль публичного и частного права в регулировании экономики // Журн. рос. права. 2012. № 2. С. 11–15.

¹⁶⁰ Барабина М.П. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства) застройщиков: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Ульяновск, 2019. С. 18.

бы уступки законодателя в отношении прав требования на апартаменты (уравнивание граждан, имеющих права требования на передачу апартаментов, с лицами, имеющими право требования жилых помещений¹⁶¹), возможности применения положений законодательства о банкротстве застройщика не только при строительстве многоквартирных жилых домов, но и при индивидуальном жилищном строительстве¹⁶². Однако Закон о банкротстве так и не отнес лиц, имеющих право требования на передачу им в собственность апартаментов, к числу участников строительства¹⁶³.

При оценке новелл, увеличивающих число видов объектов, в отношении прав требования которых предоставлена особая правовая защита при банкротстве должника, мы забежали вперед, косвенно обозначили третий признак, наличие которого позволяет применить к процедуре специальные положения Закона о банкротстве.

Так, возведение не любых зданий, имеющих в своем составе жилые помещения, позволяет относить лицо, привлекающее денежные средства на строительство, к числу застройщиков с точки зрения банкротного законодательства. Положения подп. 5 ч. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве указывают на то, что в качестве объекта строительства может выступать только многоквартирный дом, в котором участнику строительства должно быть передано жилое помещение в виде квартиры или комнаты (подп. 3 ч. 1 ст. 201.1), дом блокированной застройки, индивидуальный жилой дом либо здание (сооружение), предназначенное исключительно для размещения машино-мест. Данные положения Закона не подлежат расширительному толкованию. Этот вывод основан на правовой позиции, сформулированной Президиумом ВАС РФ в постановлении от

¹⁶¹ См. подробнее: Мень М.А. Реестры обманутых дольщиков, вложившихся в апартаменты, нужно создавать в регионах // URL: <https://reality.ria.ru/20170710/408745921.html>.

¹⁶² Белоусов В.Н. Проблемы правоприменения норм о банкротстве застройщиков и пути их разрешения. С. 52–57; Лебедева А.А., Ефимов О.В. Актуальные проблемы защиты прав граждан при банкротстве застройщика // Вестн. Рос. ун-та кооперации. 2014. № 3 (17). С. 104.

¹⁶³ См. Славич М.А. Новые правила о банкротстве застройщиков: содержание и перспективы // Арбитражный и гражданский процесс. 2019. № 10. С. 43.

15.07.2014 по делу № А41-5150/11. Заявитель по делу настаивал на применении к банкротству лица, которое возводило блокированные жилые дома, на тот момент не относившиеся к объектам, подпадающим под положения § 7 гл. IX Закона о банкротстве, норм о банкротстве застройщика. При рассмотрении дела Президиум ВАС РФ указал на то, что «тип возводимого объекта строительства имеет правовое значение», правила § 7 о банкротстве применяются в отношении не любого застройщика¹⁶⁴. С учетом этого правоприменительная практика последовательно пошла по пути буквального толкования положений Закона о банкротстве, не допускает возможности применения положений о банкротстве застройщика к лицам, которые возводят объекты, прямо не поименованные в нормах § 7.

Легальные определения понятий многоквартирного дома, жилого дома блокированной застройки позволяют сделать вывод о наличии у этих видов недвижимости схожих черт¹⁶⁵.

Многоквартирным домом по ч. 6 ст. 15, пп. 1–3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя общее имущество собственников помещений в таком многоквартирном доме.

Согласно положениям подп. 40 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ дом блокированной застройки – жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

Согласимся с исследователями, которые объясняют выбор законодателя при включении в гл. IX Закона о банкротстве положений § 7 в пользу только многоквартирных жилых домов тем, что на тот момент решалась проблема защиты прав обманутых дольщиков, которые инвестировали свои денежные средства главным образом в строительство многоквартирных жилых домов, составлявших

¹⁶⁴ См. подробнее: Сперанская Ю.С. Проблемы определения правового статуса застройщика в деле о банкротстве // Вестн. Нижегородской прав. акад. 2016. № 8 (8). С. 74–75.

¹⁶⁵ Карелина С.А., Фролов И.В. Банкротство застройщика. Теория и практика правоприменения. С. 60.

большую часть жилого фонда¹⁶⁶. С развитием рынка жилья широкое распространение получило строительство таунхаусов, которые подпадают под легальное определение домов блокированной застройки. Законодатель воспринял данную тенденцию и внес соответствующие изменения в подп. 5 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве. В дальнейшем он включил в число таких объектов индивидуальные жилые дома, строительство которых осуществляется в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

Содержание понятия объекта строительства, приведенного в подп. 5 ч. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве, породило в литературе и судебной практике мнение о том, что нормы о банкротстве застройщика могут быть применены только в случае, когда в его распоряжении имеются возведенный объект, объект, строительство которого начато и не завершено (незавершенный строительством объект)¹⁶⁷. Полагаем, что это мнение не основано на Законе, который не содержит положений о том, что правила о банкротстве застройщика применимы только в случае, когда строительство объекта начато. Оно не обеспечивает достижения цели, которую преследует наличие в Законе о банкротстве специальных норм § 7 гл. IX. Если следовать такой логике, то получается, что чем более недобросовестен застройщик (получил от дольщиков денежные средства, но даже не приступил к строительству), тем менее защищены интересы лиц, которые передали ему эти денежные средства. Не зря ВАС РФ особо указал, что для целей применения норм § 7 не имеет значения то обстоятельство, что строительство жилого дома не завершено либо не начато¹⁶⁸. Однако даже при таких однозначных разъяснениях высшей судебной инстанции данный довод продолжает встречаться в правоприменительной практике наряду с иными аргументами против применения средств

¹⁶⁶ Пивцаев Е.В. Особенности несостоятельности (банкротства) застройщиков: дис. ... канд. юрид. наук. С. 86–87.

¹⁶⁷ Инхиреева М.Н. Особенности установления требований участников строительства в рамках дела о банкротстве (несостоятельности) застройщика // Ленинград. юрид. журн. 2015. № 10. С. 84; Белоусов В.Н. Особенности предъявления требований участниками строительства при банкротстве застройщика // Семейное и жилищное право. 2014. № 5; Постановления ФАС Московского округа от 02.10.2012 по делу № А40-91655/10-88-351, от 09.04.2012 по делу № А40-91655/10-88-351

¹⁶⁸ Определение ВАС РФ от 06.09.2012 по делу № А40-91655/10-88-351.

защиты, предоставленных специальными нормами о банкротстве застройщиков¹⁶⁹.

Ошибочным видится также мнение, что положения о банкротстве застройщика относятся лишь к случаям, когда многоквартирный дом не сдан в эксплуатацию¹⁷⁰. Думается, что оно возникло из-за неправильного прочтения правовой позиции Верховного Суда РФ, который неоднократно в числе признаков, совокупность которых позволяет применить в процедуре банкротства должника специальные правила о банкротстве застройщика, указывал на наличие в качестве объекта строительства многоквартирного дома, который на момент привлечения денежных средств и (или) имущества участника строительства не был введен в эксплуатацию¹⁷¹. Однако ключевым в таком случае является то обстоятельство, что для целей применения в отношении должника положений § 7 многоквартирный дом должен быть не введенным в эксплуатацию на момент привлечения на его строительство денежных средств от кредиторов¹⁷², а не на момент обращения в арбитражный суд с заявлением о банкротстве должника и его рассмотрения.

Помимо того, что такое ограничительное толкование позиции Верховного Суда фактически лишает кредиторов должника, в распоряжении которого находится оконченный строительством объект, на эффективную защиту своих прав (хотя цель получения в собственность помещений при этом максимально достигнута¹⁷³), оно не основано на законе. Так, в силу ст. 201.11 Закона о банкротстве в случае наличия у застройщика многоквартирного дома или жилого дома бло-

¹⁶⁹ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 21.02.2019 по делу № А41-3991/15.

¹⁷⁰ Свит Ю. П. Банкротство некоммерческих корпораций в жилищной сфере // Законы России: опыт, анализ, практика. 2014. № 12. С. 95–99.

¹⁷¹ Определения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 20.08.2018 по делу № 305-ЭС18-5428(2), А40-180791/2016, от 22.08.2016 № 304-ЭС16-4218 по делу № А46-13473/2014, от 31.07.2015 по делу № 305-ЭС15-3229, А40-33319/14.

¹⁷² Пахаруков А.А. Правовой режим требований о передаче жилого помещения в деле о банкротстве застройщиков // Проблемы государственной регистрации недвижимости: материалы III науч.-практ. конф. / отв. ред. А.А. Пахаруков. Иркутск, 2018. С. 98.

¹⁷³ Блохин М. Банкротство строительной компании: что делать инвесторам? // ЭЖ-Юрист. 2017. № 9. С. 9.

кированной застройки, строительство которых завершено, конкурсный управляющий обязан предпринимать предусмотренные данной статьей меры, направленные на погашение требований участников строительства путем передачи им в собственность соответствующих помещений. Таким образом, Закон прямо допускает наличие у застройщика, к которому применены специальные правила § 7 гл. IX, завершеного строительством объекта на момент введения в его отношении процедуры банкротства.

Здесь нужно подчеркнуть и то, что положения действующего законодательства не исключают создания многоквартирного дома и путем проведения реконструкции уже существующего объекта. На это указал Президиум ВАС РФ при рассмотрении дела об отказе Росреестра в регистрации договора участия в долевом строительстве, который был заключен в связи с привлечением денежных средств на реконструкцию объекта (общежития), результатом которой должно было стать создание многоквартирного дома с жилыми помещениями, не существовавшими в объекте недвижимости до его реконструкции¹⁷⁴. С учетом результата реконструкции Президиум ВАС РФ отметил, что денежные средства на этапе реконструкции могли быть привлечены от граждан только с соблюдением положений Федерального закона № 214-ФЗ.

Таким образом, для целей применения в деле о банкротстве специальных положений о банкротстве застройщика не имеет значения, каким образом (в результате нового строительства, реконструкции) должен был быть возведен соответствующий объект. Определяющим является именно тип объекта, который в итоге должен был быть введен застройщиком в эксплуатацию: многоквартирный дом, жилой дом блокированной застройки либо здание (сооружение), предназначенное исключительно для размещения машино-мест.

¹⁷⁴ Постановление Президиума ВАС РФ от 22.05.2012 № 17395/11 по делу № А72-2981/2011.

Обратим особое внимание на то, что в положениях ч. 2 ст. 201.1 Закона о банкротстве прямо указано, что правила, установленные § 7, применяются независимо от того, имеет ли застройщик на праве собственности, аренды или субаренды земельный участок, а также право собственности или иное имущественное право на объект строительства. Иначе говоря, наличие у застройщика прав на землю и объект строительства не является квалифицирующим для целей применения специальных правил о банкротстве застройщика. На наш взгляд, эта норма вполне обоснована, так как позволяет обеспечить защиту с использованием механизмов, предусмотренных § 7 гл. IX Закона о банкротстве, в случаях недобросовестного поведения застройщика на этапе привлечения денежных средств. С учетом изложенного вряд ли можно согласиться с исследователями, которые рассматривают отсутствие в определении застройщика для целей применения § 7 указания на наличие «связи с застраиваемым участком» как недостатка¹⁷⁵.

Вместе с тем оговорка законодателя о возможном (допустимом) отсутствии у застройщика на праве собственности, аренды или субаренды земельного участка не должна трактоваться как исключаящая возможность признания таковым в деле о банкротстве лица, которое не привлекало напрямую денежные средства, но при этом является правообладателем земельного участка и возводимого объекта строительства¹⁷⁶. Как справедливо отмечает Н.В. Гурьянова, обратное толкование данной нормы сделало бы неэффективными и не обеспечивающими достижение цели банкротства застройщика механизмы § 7¹⁷⁷.

Очевидно, что наличие у лица, к которому предъявляются требования, прав на земельный участок, объект строительства обеспечивает более эффективную

¹⁷⁵ Гринёв В.П. Особенности банкротства застройщиков (правовое регулирование, как сохранить свои права и законные интересы). С. 549.

¹⁷⁶ Карелина С.А., Фролов И.В. Банкротство застройщика. Теория и практика правоприменения. С. 64.

¹⁷⁷ Гурьянова Н.В. Особенности правового положения застройщиков // СПС «КонсультантПлюс».

защиту интересов кредиторов, чем в ситуации, когда денежные средства привлекало непосредственно лицо, которое фактически являлось посредником между потребителем товара (потенциальным приобретателем помещения) и лицом, осуществляющим строительство. Вместе с тем ч. 5 ст. 201.1 Закона о банкротстве прямо указывает на то, что при рассмотрении требований арбитражный суд устанавливает наличие этих прав, в том числе путем признания сделок, заключенных участниками строительства с застройщиком и (или) с действовавшими в его интересах третьими лицами, притворными. Учитывая это, правоприменители последовательно обращаются к практике признания недействительными «цепочек» сделок, срыванию «корпоративной вуали» в целях установления требований о передаче помещений, денежных требований непосредственно к лицу, являющемуся правообладателем земли, объекта строительства на ней.

Фактически начало этому положило вынесенное Судебной коллегией по экономическим спорам Верховного Суда РФ определение от 22.08.2016 по делу № А46-13473/2014. В нем Судебная коллегия отменила акты нижестоящих судов, которыми было отказано в применении в отношении должника процедуры банкротства застройщика на том основании, что непосредственно должник не привлекал денежные средства участников строительства, договоры между этими лицами не заключались. Верховный Суд РФ указал на формальный подход судов к рассмотрению дела, не учитывающий цель законодательного регулирования процедуры банкротства застройщиков, которая состоит в обеспечении «защиты участников строительства от злоупотреблений застройщиков путем осуществления манипуляций с правовыми схемами привлечения денежных средств»¹⁷⁸. Дело было возвращено на новое рассмотрение: суды должны были оценить доводы заявителя о притворности сделок, которые заключались с участием должника, его аффилированных лиц (в том числе цепочек сделок), для установления того, кто являлся фактическим выгодоприобретателем денежных средств участников

¹⁷⁸ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 22.08.2016 № 304-ЭС16-4218 по делу № А46-13473/2014.

строительства. Судам также следовало определить, что факт введения процедуры банкротства застройщика в отношении должника будет способствовать более эффективной защите прав участников строительства.

Однако даже при наличии такой прогрессивной правовой позиции, четко сформулированной Верховным Судом РФ, максимальную эффективность защиты прав участников долевого строительства не всегда может обеспечить максимальную эффективность защиты прав участников долевого строительства: в конкретных делах можно не определить наличие признаков притворности сделок, заключенных участниками гражданского оборота, из-за чего всю совокупность требований о передаче объектов недвижимости будет невозможно аккумулировать в процедуре банкротства одного должника.

Практика знает случаи, когда требования участников строительства в отношении помещений в одном и том же объекте строительства предъявлялись к разным субъектам, банкротство которых осуществлялось в рамках отдельных арбитражных дел¹⁷⁹. Сделки, которые каждое такое лицо заключало с лицами, вкладывавшими свои денежные средства в строительство с целью получения в собственность помещений, могут не обладать признаками притворности.

Так, правообладатель земельного участка заключает договор генерального подряда на строительство жилого дома с третьим лицом. В качестве платежа за выполнение работ по договору подряда в договоре предусматривается передача в собственность после ввода дома в эксплуатацию части помещений в нем. В свою очередь генеральный подрядчик для выполнения работ может привлечь на аналогичных условиях субподрядчиков. При этом каждое из указанных лиц в последующем будет привлекать денежные средства участников оборота в счет будущей передачи им в собственность помещений, права на которые причитаются им по договору генерального подряда/субподряда (остаются в распоряжении

¹⁷⁹ Определения Арбитражного суда Московской области от 01.04.2019 по делу № А41-80758/17, от 08.02.2017 по делу № А41-60101/13.

правообладателя земельного участка). И хотя при добросовестном поведении застройщика, генерального подрядчика, субподрядчиков такие ситуации исключены, так как должны регулироваться положениями Федерального закона № 214-ФЗ, они не только допустимы, но и продолжают встречаться на практике¹⁸⁰. К сожалению, даже при ужесточении норм Закона № 214-ФЗ¹⁸¹, ответственности за его нарушение утверждать, что привлечение денежных средств участников строительства в обход его положений осталось в прошлом, оснований нет¹⁸², такие схемы используются до сих пор.

Полагаем, что при неотступном следовании положениям Закона № 214-ФЗ, с учетом предусмотренных механизмов контроля, способов обеспечения прав участников долевого строительства застройщики не должны оказываться в состоянии, отвечающем признакам банкротства. Ведь само наличие в Законе положений § 7 во много обязано существованию на рынке недобросовестных участников строительства.

¹⁸⁰ Анисимов К.В. Банкротство застройщика. Как добиться включения своих требований в реестр // Арбитражная практика. 2013. № 3; Бодикова М.А., Симанович Л.Н. Некоторые вопросы ответственности застройщика при банкротстве в долевом строительстве // Экономика. Образование. Право. Научные исследования состояния и развития современного общества: материалы II Ежегодной междунар. науч.-практ. конф. / под ред. А. А. Ващенко. Волгоград, 2017. С. 319; Калашников М.И. Осуществление застройщиком самовольного строительства – незаконное возведение жилых и нежилых помещений. С. 89–95; Павленко О.В., Зимнева С.В. Уголовная ответственность за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве // Юридическая наука и правоохранительная практика. 2017. № 1 (39). С. 69.

¹⁸¹ Гребцова Н.А. Кулик Т.Ю. Особенности правового регулирования долевого участия в строительстве многоквартирных домов // Интеллектуальные ресурсы – региональному развитию. 2017. № 1–2. С. 248.

¹⁸² Бычков А. Защита от недобросовестного застройщика // ЭЖ-Юрист. 2013. № 48; Дьяконов Р.Г. К вопросу о некоторых проблемах участия в долевом строительстве // Вестн. Московского гуманитарно-экономического ин-та строительства. 2015. № 2; Дягилев А. Дольщики-спорщики // ЭЖ-Юрист. 2007. № 18; Кайль А.Н. Дольщики // Жилищное право. 2012. № 9; Лазукин М. Долевое участие в строительстве. Как избежать обмана при покупке квартиры в строящемся доме // Жилищное право. 2012. № 9; Медведев А. Три обмана в долевом строительстве: причины и последствия // Актуальные проблемы цивилистики: сб. науч. ст. / отв. ред. В.Н. Сусликов. Курск, 2014; Олейникова О. Сложные схемы купли-продажи недвижимости: практика споров // Жилищное право. 2014. № 12.

Практически хрестоматийным примером описанной ситуации является дело Меткома против Сибстроя¹⁸³. При рассмотрении их спора Высший Арбитражный Суд РФ квалифицировал договор между генподрядчиком и субподрядчиком как договор уступки прав из договора с заказчиком и тем самым позволил субподрядчику претендовать на участие в деле о банкротстве заказчика с предъявлением соответствующих требований. Однако применение к отношениям сторон норм о перемене лиц в обязательстве (ст. 382, 384 ГК РФ), скорее, было выходом, к которому была вынуждена прибегнуть высшая судебная инстанция для разрешения спора в соответствии с общими принципами гражданского законодательства, а не правовой позицией, основанной на буквальном содержании правоотношений сторон. Кроме того, возможность кредитора по делу использовать избранный способ защиты своих прав была обеспечена тем, что объект строительства, на помещение в котором он претендовал, имелся в натуре, был поставлен на кадастровый учет. Кредитор фактически владел спорным объектом, претендовал на наличие у него вещных прав на него. Несколько лет спустя при рассмотрении дела со схожими фактическими обстоятельствами Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ дала аналогичную квалификацию заключенному подрядчиком с физическим лицом договору по передаче прав на квартиру, признав его договором уступки прав к застройщику, которыми обладал заключивший договор подрядчик (определение от 07.05.2018 № 306-ЭС15-3282).

При всей справедливой сути данного вывода он многократно повергался критике из-за отсутствия в деле правовых оснований для применения положений о цессии. На практике этот подход также не получил широкого применения, что делает крайне уязвимой позицию конечных правообладателей, желающих попасть в реестр единственного (общего для всех кредиторов, имеющих требования о передаче помещений в одном объекте строительства) должника. Более того, в случаях, когда каждый из таких должников банкротится с применением к проце-

¹⁸³ Постановление Президиума ВАС РФ от 11.03.2014 № 16768/13.

дуре банкротства положений § 7, отказ во включении требования о передаче жилого помещения в реестр требований кредиторов должника, с которым участник строительства не вступал в договорные отношения (к примеру, у него был заключен договор с подрядчиком, а заявление подано о включении его в реестр кредиторов застройщика), суд дополнительно мотивирует тем, что в отношении иного должника (с которым участник состоит в договорных отношениях) также применяются правила о банкротстве застройщика, соответственно участник строительства не лишен возможности защитить свои права в приоритетном порядке в рамках процедуры банкротства такого должника¹⁸⁴.

Очевидно, что при множественности самостоятельных должников возможность эффективной защиты прав лиц, которые имеют к ним права требования помещений в одном объекте, будет крайне мала. Во всяком случае, достигнуть цели окончания строительства объекта в порядке специальных процедур, предусмотренных Законом о банкротстве, т. е. удовлетворения требований посредством передачи в собственность квартир в достроенном объекте участникам, которые являются кредиторами разных должников, с учетом действующих норм не представляется возможным. В этой связи считаем обоснованным обратиться к разрабатываемым в иностранных правовых системах концепциям множественности лиц на стороне должника.

Принятая в российском законодательстве модель не допускает множественности должников в деле о банкротстве¹⁸⁵. Правоотношение несостоятельности представляет собой «единое охранительное обязательство с активной множественностью лиц, в котором на одной стороне несколько кредиторов, а на другой один должник»¹⁸⁶. По общему правилу, действующему в зарубежных странах,

¹⁸⁴ Определение Арбитражного суда Московской области от 05.03.2019 по делу № А41-80758/17.

¹⁸⁵ Несостоятельность (банкротство): учеб. курс / под ред. С.А. Карелиной. Т. 1. С. 287.

¹⁸⁶ Смирнов Р.Г. Природа правоотношения несостоятельности (банкротства): дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2004. С. 53.

речь также идет о единстве субъекта на стороне должника. Однако при этом допускается возможность признания несостоятельными предпринимательских объединений (групп) как объединений, не имеющих статуса юридического лица, но выступающих в обороте как организационно и имущественно единый хозяйствующий субъект¹⁸⁷. Рассмотрим эту модель на примере американской практики.

Предусматривая возможность множественности лиц на стороне должника, американский закон различает процессуальную и материальную консолидацию¹⁸⁸. Процессуальная консолидация возможна при подаче в один суд двух и более петиций о банкротстве в отношении одного должника, при обращении в один суд с двумя и более петициями о банкротстве двух и более связанных должников (супругов, партнеров)¹⁸⁹. Случаи применения материальной консолидации намного разнообразнее, каждый имеет свои особенности, обусловленные обстоятельствами конкретного дела, но все же их можно классифицировать следующим образом.

1. Дела о совместном банкротстве фактически несостоятельного должника и имущественных компаний, которые входят с ним в одну группу. Причем такие компании могут не обладать признаками банкротства на момент применения в их отношении substantive consolidation (материальной консолидации). Равным образом консолидация возможна вне зависимости от того, какие причины легли в основу образования в рамках группы самостоятельных организаций, в которых концентрировалось имущество предпринимательского объединения. Это могло стать результатом неправомерных действий (когда имущество выводилось с це-

¹⁸⁷ Банкротство хозяйствующих субъектов: учеб. для бакалавров / отв. ред. И.В. Ершова, Е.Е. Енькова. С. 44.

¹⁸⁸ Алексеева Е.Ю. О развитии американской модели банкротства и ее возможном потенциале (в контексте реформирования российского законодательства) // Вестн. гражданского процесса. 2016. № 4.

¹⁸⁹ Семикова Л.Е. Институт substantive consolidation в США как модель материальной консолидации в банкротстве // Вестн. гражданского права. 2011. № 1. С. 163.

лью сокрытия его от кредиторов), т. е. налицо недобросовестное поведение должника, создание организаций, представляющих собой «корпоративный карман»¹⁹⁰. Консолидация может явиться следствием структурирования бизнеса, когда в группе одновременно с компаниями, которые владеют имуществом, но не ведут бизнес от своего лица, создаются операционные компании для непосредственного осуществления предпринимательской деятельности, которые фактически являются инструментами материнской компании¹⁹¹.

2. Дела, где обоснованием для консолидации является смешение деятельности компаний. В результате такого смешения («существенной идентичности») сложно, неоправданно дорого определить, какое имущество принадлежит каждой из компаний, каковы у нее обязательства, а это делает невозможным установление финансового состояния каждой из компаний-должников.

3. Дела, по которым группа компаний воспринималась кредиторами как единый хозяйствующий субъект. При вступлении с ними в отношения кредиторы основывались на корпоративной кредитоспособности группы, а не отдельного лица, с которым каждый из них вступал в правоотношения.

4. Дела с наличием межгрупповых гарантий, когда участники группы гарантируют выполнение обязательств организациями, которые являются ее частью (выступают поручителями, залогодателями имущества в обеспечение исполнения обязательств связанных с ними лиц). По сути, при применении по данным обстоятельствам консолидации осуществляется выбор в пользу одной группы кредиторов в противовес интересам тех, кто обеспечил свои права «сетью» полученных гарантий. Так как при консолидации все кредиторы могут противопоставить свои требования совокупности имущества предприятий группы,

¹⁹⁰ Семикова Л.Е. Институт substantive consolidation в США как модель материальной консолидации в банкротстве. С. 165.

¹⁹¹ Семикова Л.Е. Институт substantive consolidation в США как модель материальной консолидации в банкротстве. С. 165-166.

то более осмотрительные кредиторы не смогут получить привилегии в виде исключительной возможности претендовать на имущество каждой организации такого объединения.

Материальная консолидация в рамках дела о банкротстве позволяет достичь следующих положительных результатов:

доступность имущества для кредиторов. В данном случае неправомерные действия по выводу имущества из компаний, имеющих кредиторскую задолженность, не дают соответствующего эффекта;

полнота ответственности собственника (бенефициара) группы предприятий, всеми активами участвующими в деятельности группы. Групповая структура ведения бизнеса, в основе которой зачастую лежит цель максимизации доходности деятельности всего объединения при допустимой убыточности отдельных компаний, не позволяет при консолидации переложить на кредиторов неблагоприятные последствия в виде невозможности получить исполнение от конкретного контрагента. Владелец бизнеса при этом несет риск утраты всех составляющих осуществляемой им в соответствующем направлении предпринимательской деятельности. Более того, в литературе также высказано мнение, что введение возможности банкротства предпринимательских групп будет способствовать увеличению ответственности контролирующих должника лиц не только в связи с тем, что процедуре банкротства будет подвергнут бизнес в целом. В данном институте сторонники этой позиции усматривают вспомогательное средство для предусмотренного законом механизма привлечения контролирующих должника лиц к субсидиарной ответственности¹⁹²;

обоснованный конкурсный контроль. Материальная консолидация дел о банкротстве не позволяет взаимозависимым кредиторам осуществлять контроль за процедурой банкротства путем установления в смежных процедурах требований, основанных на отношениях внутри группы;

¹⁹² Горяев Н.Ю. Тенденция развития законодательства в сфере несостоятельности (банкротства) предпринимательских групп // Институт несостоятельности (банкротства) в правовой системе России и зарубежных стран: теория и практика правоприменения: моногр. / отв. ред. С.А. Карелина, И.В. Фролов. С. 135.

повышение процессуальной эффективности рассмотрения дела о банкротстве. Объединение дел о банкротстве нескольких взаимосвязанных должников освобождает от установления их межгрупповых требований, позволяет единожды (в рамках объединенного дела) рассмотреть требование к предприятиям группы, имеющее общее основание возникновения.

Следует отметить, что идея применения консолидации для российского законодателя не нова. Возможность существования множественности лиц на стороне должника, фактического наличия признаков условной множественности в действующем законодательстве, правоприменительной практике обосновывается в литературе¹⁹³. Кроме того, в 2011 г. Министерство экономического развития РФ подготовило проект Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей банкротства предпринимательских групп». В отличие от зарубежных правовых порядков, где консолидация появилась как средство защиты от противоправных сделок, как мера противодействия уходу от ответственности управленцев, контролирующих акционеров, данный проект был направлен на защиту интересов должника-группы компаний, которые хотят банкрутиться как единый бизнес¹⁹⁴. Более того, проект предполагал процессуальную координацию с минимальной степенью материальной консолидации. Но даже в такой редакции проект был с большой опаской встречен судебным и научным сообществом¹⁹⁵. Мнение о преждевременности применения материальной консолидации обуславливалось в том числе отсутствием должной проработки данного института на

¹⁹³ Громов Д.В. Множественность лиц на стороне должника в делах о несостоятельности (банкротстве): анализ правовых конструкций // Институт несостоятельности (банкротства) в правовой системе России и зарубежных стран: теория и практика правоприменения: моногр. / отв. ред. С.А. Карелина, И.В. Фролов; Шишмарева Т.П. Проблемы несостоятельности обособленных имущественных масс // Предпринимательское право. Прил. «Право и Бизнес». 2016. № 3. С. 50–54.

¹⁹⁴ Феклюнин С., Зайцев О. ВАС не спешит с банкротством предпринимательских групп // URL: http://rapsinews.ru/judicial_analyst/20110621/253261229.html (дата обращения 17.02.2021).

¹⁹⁵ Карелина С.А. Развитие законодательства о несостоятельности (банкротстве) предпринимательской группы // Известия Юго-Западного гос. ун-та. Сер. История и право. 2011. № 1. С. 39.

международном уровне¹⁹⁶.

По результатам рассмотрения проекта Совет при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства дал на него отрицательное заключение. Помимо неопределенности в ряде правовых вопросов (подсудности, установлении членов предпринимательской группы) Совет указал на неизбежность отрицательных экономических последствий от введения в действие предлагаемых положений, «поскольку в банкротство в качестве должников будут втянуты (со всеми вытекающими из этого последствиями) экономически благополучные хозяйствующие субъекты»¹⁹⁷.

Сложно не согласиться с тем, что при всей привлекательности отмеченных положительных аспектов материальной консолидации ее применение может вызвать существенные негативные последствия. Очевидным результатом объединения является фактическое перераспределение имущества (конкурсной массы) в пользу одних кредиторов вопреки интересам других. Кроме того, этот подход явно несправедлив применительно к интересам осмотрительных кредиторов, которые добросовестно, разумно оценивали платежеспособность конкретного лица при вступлении с ним в отношения¹⁹⁸. И даже в иностранных правовых порядках рассматриваемый институт применяется с большой осторожностью, в ограниченных случаях, так как угрожает одному из основных принципов гражданского оборота – обособленности юридического лица¹⁹⁹.

В пользу необоснованности включения в российское законодательство норм о банкротстве предпринимательской группы приводятся доводы о наличии в распоряжении судебной системы эффективных механизмов по решению задач,

¹⁹⁶ Пояснительная записка к проекту федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон “О несостоятельности (банкротстве) в части установления особенностей банкротства предпринимательских групп”» // URL: <http://www.rg.ru/2011/12/16/bankrot-site-dok.html> (дата обращения 22.08.2019).

¹⁹⁷ URL: http://privlaw.ru/wp-content/uploads/2015/11/29_03_10_1.pdf (дата обращения 22.08.2019).

¹⁹⁸ Феклюнин С., Зайцев О. ВАС не спешит с банкротством предпринимательских групп // URL: http://rapsinews.ru/judicial_analyst/20110621/253261229.html.

¹⁹⁹ Семикова Л.Е. Институт substantive consolidation в США как модель материальной консолидации в банкротстве. М. 160-198.

для которых данный институт применяется в иностранных правовых порядках. Так, Закон о банкротстве содержит специальную главу III.1, чьи нормы регулируют оспаривание сделок должника. Нормы его главы III.2 позволяют привлекать к ответственности контролирующих должника лиц. И хотя в литературе указывается на несбалансированность правового регулирования порядка, оснований привлечения участников должника к субсидиарной ответственности (необеспеченность баланса интересов участников должника и субъектов правоотношений несостоятельности)²⁰⁰, отмеченные нормы достаточно широко применяются в судебной практике. Противовесом для неправомерного установления конкурсного контроля в делах о банкротстве²⁰¹ служат положения ст. 10 ГК РФ, устойчивая практика применения которой основана на правовой позиции, сформулированной высшими судебными инстанциями²⁰².

Однако при общем негативном отношении к идее применения института консолидации, особенно материальной, процессуальная консолидация фактически уже стала частью российской правовой действительности. Так, Пленум Верховного Суда РФ в п. 10 постановления от 25.12.2018 № 48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан» указал, что в случае, когда процедуры банкротства введены в отношении обоих супругов, «в целях процессуальной экономии и для упрощения порядка реализации имущества, удовлетворения требований кредиторов суд может рассмотреть вопрос об объединении двух дел о

²⁰⁰ Верникова Е.Д. Конфликт интересов участников хозяйственного общества- должника и конкурсных кредиторов // Актуальные проблемы института несостоятельности (банкротства): взгляд молодых ученых: сб. ст. / под ред. С.А. Карелиной. М., 2019. С. 49.

²⁰¹ См. подробнее: Галкин С.С. Правовое положение должника-юридического лица в российском законодательстве о банкротстве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2016.

²⁰² Обзор судебной практики разрешения споров, связанных с установлением в процедурах банкротства требований контролирующих должника и аффилированных с ним лиц. Утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.01.2020; п. 4 постановления Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона „О несостоятельности (банкротстве)“»; определения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 26.05.2017 № 306-ЭС16-20056 (6), от 15.06.2016 № 308-ЭС16-1475.

несостоятельности супругов по правилам ст. 130 АПК РФ». При этом материальной консолидации происходить не должно, финансовый управляющий отдельно ведет реестр требований кредиторов по общим обязательствам супругов, реестры требований кредиторов по личным обязательствам каждого супруга, полученная от реализации личного имущества одного из супругов сумма не может быть направлена на погашение личных обязательств другого супруга. Таким образом, помимо применявшегося ранее объединения в одно производство двух и более дел о банкротстве одного должника (п. 7 уже упоминавшегося постановления Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 № 35), которое в теории также признается случаем процессуальной консолидации, высшая судебная инстанция согласилась с возможностью процессуальной консолидации со множественностью лиц на стороне должника, причем данные положения уже нашли применение в практике нижестоящих судов²⁰³.

С учетом изложенных обстоятельств и аргументов согласимся с тем, что материальная консолидация является довольно радикальным средством, ее закрепление в российском законодательстве явно преждевременно, так как может повлечь крайне негативные последствия. При этом допустима процессуальная консолидация дел о банкротстве нескольких должников в целях эффективной защиты прав граждан-участников строительства²⁰⁴. Полагаем, что вопрос о возможности объединения дел о банкротстве нескольких должников, в отношении которых применяются правила о банкротстве застройщиков, должен быть решен в постановлении Пленума Верховного Суда РФ. С учетом того, что ч. 2 ст. 201.7 Закона о банкротстве закрепляет правило о ведении реестра требований участников строительства в отношении каждого объекта строительства, для случаев

²⁰³ Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 30.04.2019 по делу № А27-21218/2017.

²⁰⁴ См. Славич М.А. Застройщик как субъект несостоятельности (банкротства) // Бизнес, Менеджмент и право. 2019. № 3. С. 73-74; Славич М.А. Множественность лиц на стороне должника в делах о несостоятельности (банкротстве) застройщиков // Юрист. 2021. № 5. С. 37-42.

такого объединения следует предусмотреть ведение единого реестра требований участников строительства всех должников в отношении каждого объекта строительства, отдельных реестров требований кредиторов каждого должника. Для целей применения положений ст. 201.10, 201.11 Закона о банкротстве, урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства в порядке, предусмотренном положениями ст. 201.15-1, ст. 201.15-2, необходимо закрепить правило о ведении единых реестров требований участников строительства по соответствующему объекту строительства. Требования кредиторов первой, второй, четвертой очередей, иные требования, подлежащие удовлетворению в деле о банкротстве, должны удовлетворяться в порядке очередности, предусмотренной положениями Закона о банкротстве, с особенностями, установленными нормами § 7, исключительно за счет имущества должника, в реестр требований которого они включены.

Таким образом, проведенный в настоящем параграфе анализ позволил прийти к следующим выводам.

Определение понятия застройщика требует уточнения, так как его буквальное содержание входит в противоречие с прочими нормами § 7 гл. IX Закона о банкротстве. В дефиницию требуется включить указание на то, что помимо требования о передаче жилых помещений или денежного требования к лицу, к которому могут быть применены специальные правила о банкротстве застройщика, могут иметься также требования о передаче машино-мест и нежилых помещений.

Участников строительства, имеющих требования к застройщику о передаче им в собственность жилого помещения, машино-места, нежилого помещения, следует наделять правом на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании такого застройщика несостоятельным (банкротом) без предварительной трансформации их прав требования в денежные.

В целях повышения эффективности защиты прав граждан-участников строительства в случаях банкротства должников, результатом деятельности которых являлось создание общих объектов строительства, при наличии к таким должникам у участников строительства требований в отношении тождественных

объектов строительства, предлагаем закрепить на уровне руководящих разъяснений (в постановлении Пленума Верховного Суда РФ) возможность объединения дел о банкротстве этих должников.

§ 3. Правовое положение участника строительства в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика

Одним из основных субъектов дела о банкротстве застройщика (помимо самого должника) является участник строительства. С учетом цели применения положений § 7 гл. IX Закона о банкротстве его место в ряду кредиторов как первого среди равных не вызывает сомнений²⁰⁵.

В литературе справедливо отмечается, что статус участника строительства в деле о банкротстве застройщика не совпадает со статусом кредитора в деле о банкротстве²⁰⁶. Согласно ст. 34 Закона о банкротстве, к числу лиц, участвующих в деле о банкротстве, отнесены конкурсные кредиторы, к которым относятся кредиторы по денежным обязательствам (за исключением указанных в ст. 2 Закона о банкротстве случаев). Между тем из легального определения понятия участника строительства, содержащегося в подп. 2 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве, следует, что в число этих лиц входят:

1) физические лица, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения, требование о передаче машино-места и нежилого помещения или денежной требование;

2) Российская Федерация, субъект РФ, муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование.

²⁰⁵ Феров А.С. Особенности правовых требований кредиторов-дольщиков к застройщику // Гражданское законодательство РФ: современное состояние, тенденции и перспективы развития: сб. ст. II Междунар. науч.-практ. конф. Краснодар. 2017. С. 196.

²⁰⁶ Дорохина Е.Г. Правовой статус участников строительства при банкротстве застройщиков // Закон. 2013. № 7. С. 120; Шишмарева Т.П. Правовое регулирование несостоятельности застройщика // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 10. С. 63.

Таким образом, участник строительства может не иметь денежного требования к должнику. Поэтому, как верно пишет Е.Г. Дорохина, приближение статуса участника строительства к статусу конкурсного кредитора (частичное совпадение с этим статусом) возможно только при преобразовании имеющегося у него требования о передаче помещения/машино-места в денежное требование²⁰⁷. Вместе с тем в доктрине также отмечается, что к числу конкурсных могут быть отнесены любые кредиторы, так как в широком значении конкурс (за право на удовлетворение имеющихся к должнику требований) проводится между всеми кредиторами должника²⁰⁸. При таком подходе участники строительства как кредиторы должника безусловно относятся к числу конкурсных. Однако для целей применения Закона о банкротстве следует руководствоваться содержанием данных в нем определений соответствующих понятий, а потому наиболее корректным является мнение, по которому участники строительства относятся к особой категории кредиторов в деле о банкротстве застройщика²⁰⁹.

Самое значимое изменение в перечень участников строительства именно с точки зрения круга лиц, которые могут являться участниками дела о банкротстве застройщика, внес Федеральный закон № 151-ФЗ, который исключил из этого перечня юридических лиц (подп. «а» п. 2 ст. 4). Указанное решение представляется вполне обоснованным. Коль скоро отступление от основного принципа банкротного законодательства в рамках § 7 сделано для целей обеспечения защиты конституционного права граждан на жилье, наличие в «льготной» категории кредиторов юридических лиц даже с аналогичными требованиями (о передаче жилых помещений) было более чем неоправданным. Следует также отметить, что законодатель поэтапно, обдуманно шел к этому изменению.

²⁰⁷ Дорохина Е.Г. Правовой статус участников строительства при банкротстве застройщиков. С. 120.

²⁰⁸ Банкротство хозяйствующих субъектов: учеб. для бакалавров / отв. ред. И.В. Ершова, Е.Е. Енькова. С. 55–56.

²⁰⁹ Несостоятельность (банкротство): учеб. курс / под ред. С.А. Карелиной. Т. 2. С. 252.

Так, Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ при внесении изменений в положения § 7 гл. IX Закона о банкротстве ст. 201.1. была дополнена подп. 2.1, в котором дано определение участника долевого строительства. Лица данной категории по сути стали определенным «подвидом» участников строительства – граждан, которые наряду с признаками, перечисленными в подп. 2 п. 1 ст. 201.1, дополнительно должны были отвечать следующим критериям:

их требования к застройщику основаны на заключенном в соответствии с требованиями законодательства договоре участия в долевом строительстве;

застройщиком осуществлены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд.

Также к числу участников долевого строительства была отнесена публично-правовая компания «Фонд развития территорий», требования которой к застройщику основаны на договорах участия в долевом строительстве, заключенных в соответствии с положениями ст. 201.8-1 Закона о банкротстве, либо права по которым перешли к Фонду в результате осуществления выплат в соответствии с положениями Закона о банкротстве.

Федеральным законом от 01.07.2018 № 175-ФЗ к участникам строительства были отнесены граждане, внесшие денежные средства на счет эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве. На первый взгляд данная новелла не заслуживала особых комментариев, так как ее появление было вызвано вполне объективными обстоятельствами: отнесенные к числу участников долевого строительства лица по факту имели большой арсенал способов защиты своих прав в силу того, что вступили в договорные отношения с застройщиком в новых реалиях действия Федерального закона № 214-ФЗ²¹⁰.

Однако обращало на себя внимание то обстоятельство, что в число таких участников законодатель включил не всех дольщиков, в отношении которых

²¹⁰ Юлова Е.С. Новеллы законодательства о банкротстве застройщиков в контексте создания Фонда защиты прав граждан-участников строительства. С. 4.

уплачены обязательные взносы, которые внесли денежные средства на счета эскроу, а только граждан. При этом он не ставил обязанность уплаты отчислений (взносов) в компенсационный фонд, привлечения денежных средств с использование счетов эскроу в зависимость от того, кто выступал контрагентом застройщика по договору участия в долевом строительстве. Соответствующие требования по мере внесения изменений в положения Федерального закона № 214-ФЗ стали обязательны для застройщиков вне зависимости от того, кто выступал на стороне дольщика (гражданин, юридическое лицо). Причем такой подход был вполне обоснован, так как права и обязанности по договору участия в долевом строительстве активно «вовлекались» в гражданский оборот, их уступка не является редкостью и даже специально урегулирована ст. 11 Закона. В связи с этим на любом этапе стороной по договору может стать гражданин, чьи права подлежат особой защите, а значит должны быть соответствующим образом обеспечены.

Можно предположить, что, формулируя данную дефиницию, законодатель строго придерживался позиции защиты прав непрофессиональных инвесторов, которые вкладывали свои денежные средства для последующего получения жилья, так как именно для защиты интересов этой категории кредиторов в гл. 9 Закона о банкротстве и был включен § 7.

К такому заключению, в частности, приводил анализ положений абзаца 2 ч. 1 ст. 201.12-1 Закона о банкротстве. В нем было указано следующее: «Участник строительства, являющийся юридическим лицом, не имеет требований о передаче жилого помещения в объекте строительства, в отношении которого застройщиком были уплачены обязательные отчисления (взносы) в Фонд, денежные требования такого участника удовлетворяются в составе четвертой очереди». То есть из содержания этой нормы следовало, что юридическое лицо, заключившее договор долевого участия в отношении жилого помещения, не вправе претендовать на его получение и имеет к застройщику-банкроту только денежное требование. При этом положения подп. 2 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве остались неизменными, к числу участников строительства по-прежнему были отнесены физические и юри-

дические лица, Российская Федерация, субъект РФ или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование.

В связи с этим было неясно, на что вправе претендовать юридическое лицо-дольщик жилого помещения, какую цель преследовал законодатель, когда исключал данных субъектов из числа участников долевого строительства. Поверхностный анализ мог привести к выводу, что отсутствие изменений в определении понятия участника строительства было законодательной ошибкой, вызванной спешкой и отсутствием должной проработки новелл банкротного законодательства. Или разработчики все по той же субъективной причине были неточны при формулировании новых положений ст. 201.12-1 Закона о банкротстве и хотели исключить юридические лица из числа тех, кто вправе голосовать на собрании участников долевого строительства и решать «судьбу» конкретного дома.

Однако при внесении коррективов в Закон в декабре 2018 г. законодатель не просто оставил рассматриваемые нормы в части прав юридических лиц неизменными, он уточнил, что ограничение их прав не распространяется на Фонд. Тем самым он дал понять, что намеренно сформулировал эти положения, преследовал при этом особую цель, но только какую, не уточнил. Так как комментарии на этот счет в пояснительных записках к законопроектам отсутствовали, о его истинной воле можно было только строить собственные гипотезы. К примеру: законодатель намеренно лишил юридических лиц права требовать передачи им жилых помещений, отнес их денежное требование в четвертую очередь, если они инвестировали денежные средства в долевое строительство после июля 2017 г. (т. е. после появления обязанности уплачивать взносы в Фонд, механизма привлечения денежных средств с использованием счетов эскроу), а значит полагал, что проблема недобросовестности застройщиков стоит особо остро и риск инвестиций в данной сфере очень высок. Тем самым он вывел таких дольщиков из числа лиц, которым предоставляется особая защита, и справедливо переложил на

них неблагоприятные последствия принятых ими решений о совершении подобного рода финансовых вложений²¹¹.

Последующие изменения, внесенные в Закон о банкротстве Федеральным законом от 27.06.2019 № 151-ФЗ, подтвердили справедливость озвученных умозаключений: юридические лица были исключены из числа участников строительства для целей применения § 7 гл. IX Закона о банкротстве. Более того, при принятии Федерального закона от 13.07.2020 № 202-ФЗ законодатель закрепил нормы, согласно которым даже в ранее возбужденных делах о банкротстве застройщиков реестр требований участников строительства подлежит корректировке с учетом положений действующего законодательства. Так, согласно ч. 6 ст. 13 этого Закона, в случае, когда дело о банкротстве застройщика возбуждено до 01.01.2018 и на день вступления в силу положений Закона не была завершена процедура наблюдения, по ходатайству Фонда в отношении такого застройщика (при наличии признаков банкротства) принимается решение о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства. В этом случае в реестр требований участников строительства арбитражный управляющий вносит изменения: включает в него требования граждан о передаче нежилых помещений (до 7 кв. м) и машино-мест и исключает из него требования юридических лиц о передаче жилых помещений (ч. 7 ст. 13).

В развитие данной проблематики следует отметить, что права по договорам участия в долевом строительстве активно обращаются на рынке: заключаются договоры об уступке прав требования, передаче обязанностей по заключенным договорам²¹², при этом за период строительства (до передачи объекта долевого строительства участнику по акту приема-передачи) такие уступки могут совер-

²¹¹ См. Славич М.А. Новые правила о банкротстве застройщиков: содержание и перспективы // Арбитражный и гражданский процесс. 2019. № 10. С. 40-41.

²¹² Вербина О.Л. Права участников долевого строительства жилья в Российской Федерации: проблемы реализации // Правовые вопросы недвижимости. 2014. № 1. С. 15-19; Монастырев М.М. О некоторых вопросах защиты прав застройщика при уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве (часть 1) // Право и экономика. 2015. № 5.

шаться многократно. Поэтому если законодатель намерен быть последовательным в своей логике особой защиты исключительно прав граждан- участников долевого строительства, он должен внести в действующее законодательство нормы, которые не позволят «обходить» положения Закона о банкротстве в части отказа в защите прав юридических лиц на получение жилых помещений путем заключения договоров уступки прав требований по ДДУ после принятия в отношении застройщика заявления о признании его банкротом. Такой барьер может быть установлен путем закрепления требования о включении в договор об уступке сведений о том, что в отношении застройщика арбитражным судом принято заявление о признании его банкротом, с сохранением за новым дольщиком только того объема прав, которым бы в деле о банкротстве обладал цедент²¹³.

Уточним, что законодательство содержит положения, ограничивающие права дольщика-гражданина, который приобрел у юридического лица право требования по договору, предусматривающему передачу жилого помещения и (или) передачу машино-места и нежилого помещения, после признания застройщика банкротом и открытия конкурсного производства. Названное физическое лицо не имеет права на получение возмещения по такому договору от Фонда (ч. 3 ст. 13 Федерального закона № 218-ФЗ). Однако эта норма не в полном объеме противодействует недобросовестному поведению соответствующих субъектов гражданского оборота.

Во-первых, в ней предусматриваются ограничения для лиц, которые приобрели право требования после признания застройщика банкротом и открытия конкурсного производства. Но с даты принятия заявления (возбуждения дела о банкротстве) до его рассмотрения по существу пройдет достаточный для совершения уступок период времени.

Во-вторых, данные негативные последствия будут иметь место только при принятии Фондом решения о нецелесообразности финансирования завершения

²¹³ См. Славич М.А. Новые правила о банкротстве застройщиков: содержание и перспективы // Арбитражный и гражданский процесс. 2019. № 10. С. 41.

строительства объектов незавершенного строительства с выплатой соответствующего возмещения гражданам-участникам. Вместе с тем при реализации специальных процедур по правилам ст. 201.10, 201.11, 201.15-1, 201.15-2 Закона о банкротстве такие физические лица будут иметь равные с прочими участниками строительства права.

Подобное положение представляется необоснованным, так как создает участникам оборота возможности для злоупотреблений. Предлагаемые изменения позволят сохранить приоритет защиты права добросовестных граждан на получение в собственность жилых помещений и при этом обеспечат защиту прав иных кредиторов, которые смогут претендовать на удовлетворение своих требований за счет реализации застройщиком-банкротом жилых помещений, в отношении которых договоры были заключены с юридическими лицами.

Также Закон о банкротстве в п. 7 ст. 201.1 закрепляет обязанность застройщика с даты возбуждения производства по делу о банкротстве и до даты признания его банкротом при заключении договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения, а также при принятии денежных средств по ранее заключенным договорам, предусматривающим передачу названных объектов, предварительно письменно сообщать, что в отношении него возбуждено дело о банкротстве. Однако такое же обязательство не установлено в отношении сторон по договору уступки прав, обязанностей по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, машино-места, нежилого помещения.

Кроме того, нельзя признать совершенными положения п. 8 ст. 201.1 Закона о банкротстве. Согласно указанной норме определение о введении внешнего управления, решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении застройщика направляются арбитражным судом в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по месту нахождения земельных участков застройщика. Но в такой редакции эта норма не позволяет обеспечить контроль регистрирую-

щего органа даже в отношении имеющейся у застройщика обязанности по исполнению п. 7 ст. 201.1 Закона о банкротстве, так как не предусматривает направление ему определения о принятии заявления о признании должника банкротом.

С учетом изложенного полагаем необходимыми:

дополнение в положения ст. 11 Федерального закона № 214-ФЗ указанием на соответствующие обязательные условия договора уступки;

закрепление в п. 8 ст. 201.1 Закона о банкротстве положения о направлении регистрирующему органу определения о принятии заявления о признании должника банкротом;

установление в ст. 201.2 Закона о банкротстве особенностей прав лиц, которые приобрели права требования к застройщику после возбуждения дела о банкротстве.

Преимущественное положение участников строительства среди других кредиторов обусловлено, главным образом, первоочередностью их требований перед требованиями кредиторов, не относящимися к категории текущих²¹⁴.

Так, после первых двух «стандартных» очередей в ст. 201.9 Закона о банкротстве предусмотрена третья очередь, в которую включены требования участников строительства-граждан, а также требования Фонда, возникшие у него (перешедшие к нему) в результате произведенных в пользу граждан выплат. При этом в данной очереди выделены три своеобразные «подочереды», а потому можно сказать, что в деле о банкротстве застройщика установлено шесть очередей. Однако по основаниям возникновения требований к должнику законодатель объединил их в четыре очереди. К четвертой очереди он отнес требования прочих кредиторов.

²¹⁴ Запорощенко В. Особенности защиты прав участников строительства при банкротстве застройщиков. С. 74; Диркова Е.Ю. Обманутые дольщики смогут получить недостроенный дом // Налоговая политика и практика. 2011. № 11 (107). С. 77.

Так как в рамках рассматриваемой проблематики нас интересует прежде всего объем прав граждан-участников строительства, которые могут быть реализованы ими в приоритетном порядке, обратимся к содержанию их требований, включенных в третью очередь реестра требований кредиторов должника.

Из буквального содержания положений подп. 3 п. 1 ст. 201.9 Закона о банкротстве следует, что в число таких обязательств должника включены только денежные требования граждан. Содержание данного понятия раскрывается в подп. 4 п. 1 ст. 201.1 Закона. При этом оснований для расширительного его толкования не усматривается. Таким образом, граждане-участники строительства имеют перед иными кредиторами преимущества в удовлетворении требований о возврате фактически уплаченных ими застройщику-банкроту денежных средств, а также о возмещении убытков. С учетом установленных «подочереди» первая группа требований (денежных требований) обладает приоритетом перед второй (требованиями по возмещению убытков).

Между тем довольно часто граждане имеют к застройщику-банкроту требования об уплате неустойки за нарушение сроков передачи им объектов долевого строительства, о применении иных штрафных санкций²¹⁵. Анализ положений ст. 201.9 Закона о банкротстве послужил основанием для вывода, что эти требования подлежат удовлетворению в четвертую очередь²¹⁶. Верховный Суд РФ при рассмотрении такого рода требований также прямо указал, что неустойка за нарушение сроков строительства выполняет компенсаторную функцию, является финансовой санкцией и не может погашаться в приоритетном порядке перед

²¹⁵ Белоусов В.Н. Перспективы развития законодательства о гражданско-правовой ответственности застройщика // Нотариус. 2013. № 7.

²¹⁶ Барабина М.П. Порядок удовлетворения требований кредиторов-участников строительства при банкротстве застройщика по отношению к иным конкурсным кредиторам // Право и бизнес: конвергенция частного и публичного права в регулировании предпринимательской деятельности: сб. ст. IV Ежегодной междунар. науч.-практ. конф., посвященной памяти заслуженного юриста РФ, доктора юридических наук, профессора Коршунова Н.М. С. 604; Савостьянова О. Н. Механизмы защиты прав участников долевого строительства в случае банкротства застройщика: законодательство и судебная практика // Рос. юстиция. 2016. № 3. С. 30; Сластилина Ю.В., Сорока О.Н. Рассмотрение споров, связанных с банкротством застройщиков. С. 39–43.

требованиями кредиторов, не являющихся участниками строительства, и подлежит отдельному учету в четвертой очереди реестра требований кредиторов застройщика²¹⁷. К такому же выводу приходили и нижестоящие суды²¹⁸. В связи с этим сомнения здесь должны были бы отсутствовать. Однако при внесении изменений в нормы § 7 в 2019 г. законодатель дополнил п. 7 ст. 201.11 Закона о банкротстве о погашении требований участников строительства путем передачи им жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений нормой об удовлетворении требований участников строительства по взысканию неустоек (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций в третью очередь.

Представляется, что эта норма не только противоречит содержанию ст. 201.9 Закона о банкротстве, неуместна в структуре ст. 201.11, но и вводит необоснованные, необъяснимые привилегии для участников строительства даже с учетом установленного в § 7 приоритета защиты их прав. Особое недоумение вызывает тот факт, что, внося изменения в Закон о банкротстве в 2020 г., законодатель не только не устранил данную несправедливость, но и дополнительно уточнил положения абзаца четвертого п. 7 ст. 201.11, чем косвенно подтвердил свою приверженность этой странной правовой позиции. Существо внесенного изменения заключается в том, что требования участников строительства о выплате финансовых санкций удовлетворяются в третью очередь, после погашения основной суммы задолженности и причитающихся предусмотренных п. 2.1 ст. 126 Закона о банкротстве процентов по требованиям кредиторов третьей очереди.

Полагаем, что требования участников строительства о взыскании финансовых санкций не должны иметь приоритета перед восстановлением их имущественных прав, т. е. перед погашением требований об убытках, а значит будет целесообразным исключение указанной нормы из п. 7 ст. 201.11 Закона о банкротстве.

²¹⁷ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ (далее – СКЭС) от 03.10.2016 по делу № 305-ЭС16-6006(2).

²¹⁸ Постановления Арбитражного суда Московского округа от 11.03.2020 по делу № А41-44403/2018, ФАС Западно-Сибирского округа от 28.05.2012 по делу № А46-1428/2010.

Особого внимания, на наш взгляд, заслуживает уже получившее достаточно широкое признание в правоприменительной практике право участника строительства на трансформацию ранее заявленного им требования.

Следует отметить, что выбор формы требования, с которым участник строительства может быть включен в реестр (денежное либо о передаче жилого помещения), в течение длительного времени имел не только правовое, но и сугубо практическое значение. Ошибочный (применительно к возможному сценарию развития процедуры банкротства конкретного застройщика) выбор формы учета притязаний к застройщику мог иметь для участника строительства крайне негативные последствия²¹⁹.

Так, с момента вступления в силу § 7 до изменений 2018 г. требования участников строительства о передаче жилых помещений включались в реестр требований о передаче жилых помещений, а денежные требования учитывались в реестре требований кредиторов должника. Наличие такого «двойного» реестра требований активно критиковалось в литературе²²⁰, так как вплоть до 2013 г. (хотя встречаются и более поздние судебные акты) суды, как правило, отказывали участникам строительства в удовлетворении заявлений об изменении их ранее включенных в реестр требований кредиторов денежных требований на требования о передаче жилых помещений и наоборот (о переводе требований о передаче жилых помещений в денежные)²²¹. Такие отказы были мотивированы тем, что возможность изменения требования прямо законом не предусмотрена, что заявитель, включив свои требования в один из реестров должника, уже реализовал

²¹⁹ См. Славич М.А. Правовая природа трансформации требования участника долевого строительства в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика // Бизнес, Менеджмент и право. 2023. № 1. С. 37-42.

²²⁰ Марков П.А., Баркова Л.А. Особенности ведения двойного реестра требований кредиторов при банкротстве застройщиков // Вестн. арбитражной практики. 2015. № 5 (60). С. 4–11; Марков П.А., Баркова Л.А. О влиянии социализации права на реформирование законодательства о банкротстве застройщика. С. 27–32; Марков П.А. Особенности ведения двойного реестра требований при банкротстве застройщиков. С. 532–536.

²²¹ Ковалева Ю.Н. О трансформации требований участников долевого строительства в делах о банкротстве застройщика // Очерки новейшей камералистики. 2021. № 1. С. 50.

свою возможность потребовать от застройщика восстановления нарушенных прав²²².

Однако в двух последовательно принятых постановлениях 2013 г. (№ 15510/12 и 13239/12) Президиум ВАС РФ сформулировал правовую позицию, согласно которой включение требований участников строительства как в реестр требований кредиторов, так и в реестр требований о передаче жилых помещений преследует один и тот же материально-правовой интерес – получение соразмерного и пропорционального удовлетворения требований. В связи с этим право выбора формы учета требования кредитора в деле о банкротстве застройщика принадлежит участнику строительства. Поэтому требование подлежит включению в один из реестров по волеизъявлению участника вне зависимости от того, какое требование (денежное или о передаче жилого помещения) у него имеется с формальной точки зрения на момент обращения в арбитражный суд.

Обозначенный правовой подход во многом стал основой изменения правоприменительной практики по рассматриваемому вопросу. Удовлетворяя соответствующие заявления участников строительства, суды отмечали наличие у них права на выбор формы учета их требования к застройщику и возможность ее изменения, а также на достижение посредством удовлетворения такого заявления целей применения § 7 гл. IX Закона о банкротстве²²³.

Изменениями, которые были внесены в Закон о банкротстве в 2018 г., ведение реестра требований о передаче жилых помещений было упразднено, и все требования участников строительства теперь подлежат учету в реестре требований участников строительства, который является составной частью реестра требований кредиторов. Однако это не освобождает участников строительства от

²²² Постановления ФАС Западно-Сибирского округа от 16.12.2013 по делу № А67-4252/2010, Арбитражного суда Дальневосточного округа от 15.12.2014 по делу № А59-5933/2009.

²²³ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 16.02.2023 № 308-ЭС1817191(5), Постановления Арбитражного суда Северо-Западного округа от 11.08.2016 по делу № А21-1828/2009, Десятого арбитражного апелляционного суда от 03.02.2014 по делу № А41-7785/09.

выбора формы учета их требований и соответственно не исключает возможности ее изменения.

Изменение формы учета требования участника строительства в судебной практике и научной литературе именуется по-разному: преобразование²²⁴, трансформация, перевод²²⁵. И хотя ни один из указанных терминов не является чисто правовым, они получили достаточно широкое распространение на практике, причем не только в делах о несостоятельности (банкротстве) застройщиков.

Содержание понятия «трансформация» широко и многогранно. В зависимости от сферы деятельности под трансформацией понимают самые разнообразные процессы изменения, преобразования, превращения, перемены чего-либо как в естественных и технических (химия, физика и т. д.), так и в общественных и гуманитарных (языкознание, экономика и пр.) науках²²⁶. В Большом юридическом словаре трансформация понимается как один из способов превращения, преобразования норм международного права в нормы права внутригосударственного²²⁷.

Слово «трансформация» происходит от лат. *transformatio* – преобразование, превращение²²⁸, поэтому использование в качестве синонимов терминов «трансформация», «преобразование», «перевод» применительно к рассматриваемому нами явлению вполне обоснованно.

В юридической доктрине использование данных понятий достаточно широко распространено, но в правоприменительную практику термин «трансформация» был введен только Определением Судебной коллегии по экономическим

²²⁴ Дорохина Е.Г. Правовой статус участников строительства при банкротстве застройщиков. С. 120; Шишмарева Т.П. К вопросу о преобразовании неденежных требований в денежные в процедурах несостоятельности (банкротства). С. 34.

²²⁵ Карелина С.А., Эрлих М.Е. Право неденежных кредиторов на участие в процессе несостоятельности (банкротства) должника. С. 3.

²²⁶ Советский энциклопедический словарь. М.: Советская энциклопедия, 1985. С. 1342; Энциклопедический словарь. М: Большая советская энциклопедия, 1955. С. 424.

²²⁷ Большой юридический словарь / А.Я. Сухарев, В.Е. Крутских, А.Я. Сухарева. М. 2003. С. 602.

²²⁸ Словарь лингвистических терминов Розенталя.

спорам Верховного Суда РФ от 24.03.2016 по делу № 305-ЭС15-15707 и использовался в ее Определении от 18.08.2016 по делу № 301-ЭС16-4180 (хотя ранее встречался в судебных актах ВАС РФ²²⁹).

В названных делах Верховный Суд РФ применял п. 34 постановления Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве», в котором закреплялся порядок учета в конкурсном производстве неденежных требований имущественного характера. Здесь ВАС РФ использовал достаточно обтекаемые формулировки, указав, что неденежное обязательство имущественного характера «подлежит при его рассмотрении денежной оценке, сумма которой указывается в реестре». Возможно, подобная осторожность ВАС РФ была вызвана тем, что в более ранних постановлениях его Президиум уже высказал свое мнение о том, что не любое изменение неденежных обязательств на денежные эквивалент является преобразованием (трансформацией) первоначального обязательства в денежное²³⁰. В свою очередь Верховный Суд РФ прямо именовал такой процесс трансформацией неденежных требований кредиторов в денежные. Причем в делах о несостоятельности (банкротстве) застройщика данный процесс зачастую имеет обратный характер – денежные требования участников строительства переводятся в требования о передаче жилых помещений.

При нормальном течении гражданского оборота его участники свободны в выборе формы способов защиты своих гражданских прав. Соответственно в установленных законодательством случаях при нарушении обязанным лицом принятых на себя обязательств кредитор вправе по своему усмотрению либо обратиться в суд с иском о принуждении должника к исполнению обязанности в натуре, либо прекратить правоотношения (расторгнуть договор) в судебном или внесудебном порядке с взысканием с должника причиненных убытков. Когда же

²²⁹ См., например: постановление Президиума ВАС РФ от 06.06.2000 № 5995/99.

²³⁰ Постановления Президиума ВАС РФ от 06.06.2000 № 5995/99, от 22.05.2001 № 7209/00.

в отношении должника введена процедура конкурсного производства, при которой рассмотрение в исковом порядке соответствующих неденежных требований к должнику исключается, кредитор вправе рассчитывать на включение его требования в реестр кредиторов должника исключительно в денежном эквиваленте.

По мнению В.В. Витрянского, трансформация любого нарушенного гражданско-правового обязательства должна и может осуществляться исключительно по воле кредитора²³¹. Анализируя значение термина «трансформация», И.М. Шевченко также отмечает, что его появление объясняет возможность предъявления кредитором (т. е. по его воле) в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) преобразованных требований в их денежном эквиваленте без предварительной реализации досудебных или судебных процедур, как того требует нормальное течение гражданского оборота²³². Вместе с тем буквальное содержание, а также практика применения п. 34 Постановления Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 № 35 говорят о том, что трансформация неденежного требования кредитора в денежное на стадии его рассмотрения в деле о банкротстве возможна и помимо воли самого кредитора на такое преобразование. Арбитражный суд по результатам рассмотрения первоначально заявленного кредитором неденежного требования, применяя руководящие разъяснения Пленума ВАС РФ, может включить его в реестр требований кредиторов должника (при его обоснованности) в денежном эквиваленте.

Аналогичным образом обстоят дела с рассмотрением ряда неденежных требований в делах о несостоятельности (банкротстве) застройщиков. Так, лица, заключившие с застройщиком договоры долевого участия в отношении нежилых помещений, нередко обращаются в арбитражный суд с заявлениями о включении

²³¹ Витрянский В.В. Новое законодательство о несостоятельности (банкротстве) // Хоз-во и право. 1998. № 3. С. 39.

²³² Шевченко И.М. О некоторых вопросах соотношения искового производства и производства по установлению требований в делах о банкротстве // Арбитражные споры. 2019. № 4. С. 131–146.

их требований в реестр требований о передаче жилых помещений/реестр требований участников строительства. Арбитражный суд, понимая материально-правовой интерес такого кредитора в получении удовлетворения от должника, а также учитывая невозможность применения по аналогии норм о праве участников строительства на предъявление неденежных требований, т. е. требований о передаче жилых помещений, включает требования этих кредиторов в четвертую очередь реестра требований должника-застройщика в денежном выражении²³³.

О возможности перевода неденежных требований к должнику в денежные вне зависимости от воли сторон обязательства говорят и исследователи²³⁴.

Таким образом, на стадии рассмотрения требования кредитора трансформация данного требования может осуществляться как по воле кредитора, так и помимо его воли. Когда же с заявлением об изменении формы учета (трансформации) уже внесенного в соответствующий реестр требования обращается участник строительства, эта трансформация осуществляется по его воле. Изложенное позволяет заключить, что наличие воли кредитора на преобразование своего требования не является обязательным признаком его трансформации.

В ранее названных постановлениях Президиум ВАС РФ помимо указаний о свободе участника строительства в выборе формы учета его требования в реестре требований должника отмечал, что по смыслу § 7 главы IX Закона о банкротстве включение требований кредиторов в реестр требований о передаче жилых помещений не является иным способом защиты прав таких кредиторов, отличным от включения в денежный реестр требований кредиторов. Таким образом, ВАС РФ признал, что независимо от формы учета требований участников строительства использование обеих форм выступает как способ защиты прав этих лиц.

В целом вопрос о правовой природе требований участников строительства

²³³ Определение Арбитражного суда Челябинской области от 05.06.2017 по делу № А76-10623/2016.

²³⁴ Ращевский Е.С. Денежное обязательство в процедуре внешнего управления: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003. С. 30–31.

к застройщику является дискуссионным. Одни ученые считают, что требование о возврате денежных средств, уплаченных застройщику по расторгнутому договору (а значит и по договору, о расторжении которого участник строительства заявил в процессе установления денежного требования), направлено на возмещение убытков²³⁵. Другие полагают, что поскольку это требование лишено природы соответствующей меры ответственности (должник не претерпевает дополнительного обременения, а только возвращает стороне полученное от нее по договору), то оно является требованием о восстановлении в имущественной сфере потерпевшего кредитора положения, существовавшего до нарушения права²³⁶. Согласно мнению А.В. Егорова, требование участника строительства о возврате ему уплаченного по договору целесообразно признавать требованием об оплате основного долга. Разницу между действительной рыночной стоимостью жилого помещения и суммой уплаченных застройщику-банкроту по договору денежных средств он относит к убыткам в форме реального ущерба²³⁷. Е.В. Пивцаев утверждает, что требование участника строительства о возвращении уплаченных застройщику по договору денежных средств является самостоятельным способом защиты права, не предусмотренным ст. 12 ГК РФ²³⁸.

Одним из основных признаков способа защиты гражданских прав, который выделяет большинство ведущих цивилистов, является направленность соответствующей меры на восстановление нарушенного права (устранение нарушения)²³⁹. Разделяя в качестве аксиомы утверждение, что денежное требование участника строительства и требование о передаче ему жилого помещения преследуют один и тот же его материально-правовой интерес – получение соразмерного и пропорционального удовлетворения требований, мы не можем, однако, согласиться с тем, что даже по смыслу § 7 гл. IX Закона о банкротстве обращения

²³⁵ Дурнов А.С. Соотношение мер защиты и мер гражданско-правовой ответственности по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов. С. 256.

²³⁶ Бруско Б.С. Категория защиты в российском конкурсном праве. М., 2006. С. 128–129.

²³⁷ Егоров А.В. Банкротство организаций-застройщиков // Вестн. ВАС РФ. 2007. № 4. С. 33.

²³⁸ Пивцаев Е.В. Особенности несостоятельности (банкротства) застройщиков: дис. ... канд. юрид. наук. С. 44.

²³⁹ Российское гражданское право: учеб.: в 2 т. / под ред. Е.А. Суханова. М., 2015. Т. 2. С. 143; Гражданское право: учеб.: в 3 т. / под ред. А.П. Сергеева. М., 2008. Т. 1. С. 545.

с такого рода требованиями являются одним и тем же способом защиты его прав. Тем более с теоретической точки зрения не вполне корректно отождествлять требование о передаче жилого помещения (фактически присуждение к исполнению обязанности в натуре) с требованием о взыскании уплаченного по договору (получение денежного возмещения) вне зависимости от того, является ли оно требованием о возмещении убытков или требованием об уплате основного долга.

Таким образом, обращаясь с заявлением об изменении формы учета своих требований, участник строительства фактически изменяет ранее избранный способ защиты своих прав. Поэтому, рассматривая трансформацию требований в качестве универсального понятия (не применительно исключительно к делам о несостоятельности (банкротстве) застройщиков), считаем правильным разграничивать процесс трансформации требования и процесс выбора соответствующим кредитором способа защиты своих прав.

Так, до момента введения в отношении должника процедуры конкурсного производства кредитор вправе в порядке искового производства обратиться к должнику с неденежным требованием либо прекратить (расторгнуть) договор со взысканием с должника убытков, т. е. преобразовать свое требование в денежный эквивалент. В силу ст. 301, ст. 450, ст. 450.1 ГК РФ расторжение договора возможно в связи с односторонним отказом одной из сторон от его исполнения во внесудебном порядке, а значит кредитор в конкретных правоотношениях располагает правовыми средствами для перевода своего требования в денежное без соответствующей судебной процедуры. Этот выбор способа защиты гражданских прав в науке именуется преобразовательным правомочием²⁴⁰ и, по нашему мнению, не охватывается категорией трансформации.

Б.С. Бруско считает реализацию данного правомочия – преобразовательного требования – самостоятельным способом защиты прав и интересов кредиторов по неденежным обязательствам в конкурсном праве, который имеет своей

²⁴⁰ Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву // Учен. зап. ВЮЗИ. М., 1940. С. 72.

целью получение кредитором статуса конкурсного лица²⁴¹. Не соглашаясь с этой позицией, более обоснованным считаем мнение М.В. Телюкиной, которая отмечает, что неденежный кредитор для участия в конкурсных отношениях может выразить свои требования в денежной форме, действуя в соответствии с нормами закона или договора. В том числе он может отказаться от договора и потребовать возмещения убытков²⁴². Следовательно, осуществляя перевод своего неденежного требования в денежное, кредитор использует имеющиеся в его распоряжении общепринятые способы защиты гражданских прав или сочетание таких способов.

В любом случае, имея в своем распоряжении определенный набор способов защиты своих прав, кредитор сам, до обращения в суд, переводит это требование в денежное. Поэтому у арбитражного суда, рассматривающего дело о несостоятельности (банкротстве), отсутствует необходимость в трансформации изначально заявленного неденежного требования в денежное. Он только разрешает вопрос об обоснованности заявленного денежного требования и по его результатам включает его в соответствующую очередь реестра требований кредиторов либо отказывает в таком включении. Если же кредитор на момент обращения с заявлением о включении его требования в реестр требований кредиторов должника не перевел неденежное требование в денежное, арбитражный суд трансформирует его и учитывает его в реестре требований кредиторов в денежном эквиваленте. Равным образом без судебного акта невозможна трансформация денежного требования участника строительства в требование о передаче жилого помещения. Иначе говоря, для трансформации требований необходимо их признание в соответствующем выражении (денежном или неденежном) арбитражным судом.

При применении правовой позиции, сформулированной в уже упомянутых постановлениях Президиума ВАС РФ 2013 г., арбитражный суд учитывает требо-

²⁴¹ Бруско Б.С. Категория защиты в российском конкурсном праве. С. 128–129.

²⁴² Телюкина М.В. Конкурсное право: теория и практика несостоятельности (банкротства). С. 158–159.

вания в реестре требований кредиторов в соответствующей форме, руководствуясь исключительно волей участника строительства вне зависимости от того, какое требование в действительности у него уже имеется (при наличии денежного требования в связи с расторжением участником строительства ДДУ его требование может быть включено в реестр требований о передаче жилых помещений, т. е. учтено в неденежной форме, и наоборот). То есть арбитражный суд не меняет существа фактически имеющегося у участника строительства требования, он только устанавливает форму его учета.

Равным образом дела обстоят с неденежными требованиями кредиторов. В этой связи мы разделяем позицию В.А. Химичева, который отмечает, что не следует рассматривать любое преобразование неденежного требования в денежное в качестве основания возникновения денежного обязательства²⁴³. Применяя руководящие разъяснения Пленума ВАС РФ, данные в п. 34 постановления от 22.06.2020 № 35, арбитражный суд также не меняет существа неденежного требования кредитора, он только производит его денежную оценку, результаты которой указывает в реестре, т. е. учитывает неденежное требование кредитора в денежной форме.

В связи с изложенным полагаем, что при выяснении сути категории трансформации нужно говорить об изменении в результате такого преобразования формы учета требования соответствующего лица (кредитора, участника строительства).

Проведенный анализ позволил нам сформулировать следующее определение: трансформация требования кредитора в деле о несостоятельности (банкротстве) – это санкционированное арбитражным судом изменение формы учета требования в реестре требований кредиторов должника, осуществляемое по воле либо помимо воли управомоченного лица.

Рассматривая трансформацию в конкурсном праве, в том числе с учетом данного определения, нельзя не заметить ее сходство с институтом изменения

²⁴³ Химичев В.А. Защита прав кредиторов при банкротстве. М., 2005. С. 108–109.

способа и порядка исполнения судебного акта, имеющимся в процессуальном законодательстве. В соответствии с ч. 1 ст. 324 АПК РФ при наличии обстоятельств, затрудняющих исполнение судебного акта, арбитражный суд, выдавший исполнительный лист, по заявлению взыскателя, должника или судебного пристава-исполнителя вправе отсрочить или рассрочить исполнение судебного акта, изменить способ и порядок его исполнения. Аналогичные по своей сути нормы содержатся в ст. 203 ГПК РФ, п. 1 ст. 37 Федерального закона «Об исполнительном производстве».

В науке для определения данного института используется схожий с рассмотренным понятийный аппарат. Так, под изменением способа и порядка исполнения судебного акта понимается изменение содержания исполнительных действий, иными словами, их трансформация или замена²⁴⁴. С.А. Иванова отмечала, что «изменение способа исполнения решения может заключаться в замене одного вида исполнения другим или в определенной трансформации, которая произойдет с изменением первоначального способа исполнения решения суда»²⁴⁵.

Рассмотрим выявленные признаки трансформации требований в делах о несостоятельности (банкротстве) применительно к изменению порядка и способа исполнения судебного акта.

Изменение порядка и способа исполнения судебного акта может осуществляться как по воле управомоченного лица (по заявлению взыскателя), так и помимо его воли (по заявлению должника или судебного пристава-исполнителя), но только на основании судебного акта. Реализацию соответствующих положений процессуального законодательства и Закона об исполнительном производстве в науке относят к отменительным полномочиям суда²⁴⁶.

²⁴⁴ Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации. Разделы III–VII: постатейный науч.-практ. комментарий / под общ. ред. В.А. Гуреева; науч. ред. В.В. Гушин. М., 2013. Вып. III–IV.

²⁴⁵ Гражданское процессуальное законодательство: Комментарий / под ред. М.К. Юкова. М., 1991. С. 331.

²⁴⁶ Нейсалова А.А. «Отменительные» полномочия суда первой инстанции в исполнительном производстве // Исполнительное производство: процессуальная природа и цивилистические

Изменение способа исполнения решения суда не создает новое обязательство. Например, при замене присужденного исполнения в натуре – обязательства по передаче товара на выплату стоимости такого товара новое обязательство (денежное) не возникает, изменяется только вид исполнения²⁴⁷. Допуская включение в реестр требований кредиторов сумм, присужденных кредитору в связи с изменением способа или порядка исполнения судебного акта или постановления иного органа, Пленум ВАС РФ справедливо не именовал их денежными обязательствами. Наделяя кредиторов по таким требованиям правами конкурсных кредиторов, он лишь распространил правовой режим денежных обязательств на эти «суммы»²⁴⁸.

Для изменения способа и порядка исполнения судебного акта необходимо, чтобы имело место уже вынесенное решение, исполнение которого в первоначальном виде затруднительно. Если же арбитражный суд, рассматривающий дело о банкротстве должника, трансформирует неденежное требование кредитора в денежный эквивалент, судебного акта, по которому присуждалось исполнение в пользу кредитора, может не существовать. Иначе обстоит дело в случае трансформации требований участников строительства.

Как справедливо отмечается в литературе, выбор требования, с которым участнику строительства наиболее целесообразно включиться в реестр, зависит от обстоятельств конкретного дела о банкротстве застройщика²⁴⁹. Если в распоряжении застройщика имеется объект незавершенного строительства, в отношении которого существует перспектива окончания строительства и ввода объекта в эксплуатацию, наиболее рационально заявить в реестр требование о передаче жилого помещения. Если же объект строительства еще не существует либо степень его готовности ничтожно мала, но имеются иные активы, составляющие

основы: сб. материалов Всерос. науч.-практ. конф. / отв. ред. Д.Х. Валеев, М.Ю. Чельшев. М., 2009.

²⁴⁷ Постановления Президиума ВАС РФ от 06.06.2000 № 5995/99, от 22.05.2001 № 7209/00.

²⁴⁸ См.: п. 1 постановления Пленума ВАС РФ от 15.12.2004 № 29 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

²⁴⁹ Ковалева Ю. Н. О трансформации требований участников долевого строительства в делах о банкротстве застройщика. С. 53.

конкурсную массу должника, за счет которых требования кредиторов могут быть удовлетворены, целесообразно предъявить в реестр денежные требования.

Однако в процессе процедуры банкротства ситуация может меняться. Кроме того, на момент включения соответствующего требования в реестр участник строительства не всегда может должным образом оценить правильность избранной им формы учета своих требований, и на определенном этапе он осознает, что получить им исполнение по требованию, которое включено в реестр, будет затруднительно. Поэтому, обращаясь с заявлением об изменении формы учета своего требования в реестре требований кредиторов должника, участник строительства фактически просит изменить способ и порядок исполнения ранее принятого арбитражным судом судебного акта – определения о включении его требования в реестр требований кредиторов. Выше мы уже писали, что, по сути, в результате трансформации происходит изменение ранее избранного способа защиты права. Думается, подобный подход справедлив и при определении сущности изменения способа и порядка исполнения судебного акта. Это также следует из судебной практики²⁵⁰ и отмечается в научной литературе²⁵¹.

Изложенное позволяет сделать вывод, что трансформация требования участника строительства в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика является частным случаем изменения способа и порядка исполнения судебного акта.

В ходе анализа объема прав участников строительства целесообразно рассмотреть залоговый статус данных субъектов. Нормы Федерального закона № 214-ФЗ, предусматривающие залоговое обеспечение требований по договору долевого участия, неоднократно подвергались критике²⁵²: с учетом сложившейся правоприменительной практики наличие у дольщика залоговых прав в отношении объекта

²⁵⁰ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 15.04.2015 по делу № А03-20581/2012, постановление Президиума ВАС РФ от 25.12.2012 № 10562/12.

²⁵¹ Абушенко Д.Б. Проблемы взаимовлияния судебных актов и юридических фактов материального права в цивилистическом процессе: моногр. Тверь, 2013. СПС «КонсультантПлюс».

²⁵² Кукин А.В., Плешанова О.П. Неполющенный залог // Вестн. экономического правосудия РФ. 2018. № 7. С. 20–25; Плешанова О.П. Банкротство застройщика: новые правила для банка-кредитора. С. 43–58.

застройщика не вызывает сомнений. Исключения составляют только те участники долевого строительства, которые вносили денежные средства с использованием счетов эскроу, так как положения Федерального закона № 214-ФЗ об обеспечении исполнения обязательств по договору залогом в этом случае не подлежат применению (ч. 1 ст. 13, ч. 4 ст. 15.4 Закона). При этом, как обоснованно указал Верховный Суд РФ, «залоговые права дольщиков, их сущность и содержание, а также и сам предмет залога трансформируются по мере продвижения стадии строительства объекта»²⁵³.

Возникновение данного права, порядок, условия его трансформации урегулированы в ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ, из которой следует, что залоговые права дольщика возникают в трех случаях.

Случай первый: с момента государственной регистрации договора считаются находящимися в залоге у участников долевого строительства земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, право аренды или субаренды, на котором подлежит возведению объект строительства (многоквартирный дом, иной объект недвижимости), а также строящийся на этом земельном участке объект строительства.

Случай второй: в залоге находится объект незавершенного строительства в случае, когда до окончания строительства объекта застройщик зарегистрировал право собственности на него. Регистрация собственности на объект незавершенного строительства в одних случаях является правом застройщика, который может быть заинтересован в этом, к примеру, из-за наличия соответствующего требования кредитующего строительство банка. В других случаях, а именно при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога, застройщик обязан произвести государственную регистрацию такого права. При невыполнении этой обязанности государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога (ч. 5 ст. 13

²⁵³ Определение СК ЭС Верховного Суда РФ от 14.02.2019 № 308-ЭС18-15980.

Закона). При этом даже до постановки соответствующего объекта незавершенного строительства на кадастровый учет, регистрации права собственности на него всем потенциальным участникам оборота должно быть известно о наличии притязаний участника строительства на залоговое обременение в отношении будущей недвижимости (не завершеного строительством объекта) с момента регистрации договора долевого участия в строительстве, так как данный факт отражен в публичном информационном ресурсе (Едином государственном реестре недвижимости)²⁵⁴.

Случай третий: предмет залоговых прав возникает у участника строительства с даты ввода оконченого строительством объекта в эксплуатацию до даты передачи объекта долевого строительства дольщику. В ч. 3 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ говорится, что «до даты передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном ст. 8 настоящего Федерального закона, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства». Это позволяет сделать вывод, что в залоге у участника строительства находится именно тот объект долевого строительства, который в силу заключенного им с застройщиком договора подлежит передаче ему в собственность.

Далее в статье содержится оговорка о том, что жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Содержание данного уточнения с учетом текста первого предложения ч. 3 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ позволяет предположить, что законодатель особо оговорил тот факт, что право залога не возникает на общее имущество жилого дома, доля в праве на которое подлежит передаче участнику одновременно с объектом долевого строительства с последующей регистрацией права собственности на него в реестре (ч. 5 ст. 16 Закона), а

²⁵⁴ Определение СК ЭС Верховного Суда РФ от 02.07.2018 по делу № 305-ЭС16-10864(5).

также на помещения в доме, которые не относятся к такому общему имуществу и при этом не являются объектами заключенных договоров участия в долевом строительстве, т. е. свободны от правопритязаний на них любых участников строительства.

Верховный Суд РФ рассматривает данные положения с учетом норм п. 2 ст. 345 ГК РФ, п. 1 ст. 65 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», указывая, что в данном случае право залога возникает у участника строительства на все помещения в построенном здании, за исключением помещений, которые не являются объектами долевого строительства, а также на помещения, уже переданные иным участникам строительства²⁵⁵. Иначе говоря, Суд допускает возникновение у участников строительства прав созалогодержателей на не переданные им объекты долевого строительства до момента их передачи соответствующему дольщику. Такой вывод представляется нам не вполне верным. Кроме того, с учетом дальнейшего содержания текста Определения от 14.02.2019 № 308-ЭС18-15980 можно заключить, что после получения застройщиком разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию в залоге у дольщика должно находиться только то помещение, которое выступало объектом долевого строительства по заключенному с ним договору.

При анализе залоговых прав участника строительства кроме их предмета важно изучить процедуру закрепления в рамках дела о банкротстве требований участников строительства в качестве обеспеченных залогом²⁵⁶.

Согласно общим положениям законодательства о банкротстве, для установления своего статуса в деле о банкротстве должника в качестве залогового кредитора такой кредитор должен прямо заявить об этом. Именно такие руководящие разъяснения были даны Пленумом ВАС РФ в постановлении от 23.07.2009

²⁵⁵ Определение СК ЭС Верховного Суда РФ от 14.02.2019 № 308-ЭС18-15980.

²⁵⁶ См. Славич М.А. Замена застройщика: риски для инвестора // Бизнес, Менеджмент и право. 2022. № 4. С. 47; Славич М.А. Замена застройщика: оценка инвестором объема обязательств застройщика-банкрота // Legal Insight. 2023. № 4. С. 38.

№ 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя». При заявлении своих требований кредитор может не ссылаться на наличие залоговых отношений, заявить об этом после. Причем такое заявление не является повторным, рассматривается судом в порядке, предусмотренном для установления требований кредиторов. При вынесении судом определения, устанавливающего наличие права залога, оно является основанием для внесения изменений в реестр требований кредиторов (п. 3 Постановления).

Особо следует обратить внимание на то, что с заявлением о признании за ним статуса залогового кредитора такой кредитор вправе обратиться не позднее двух месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства (п. 1 ст. 142 Закона о банкротстве). В противном случае он не будет иметь в деле о банкротстве специальных прав, которые предоставлены залогодержателям (п. 3 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58).

Нормы § 7 гл. IX Закона о банкротстве не содержат положений о порядке установления залогового статуса кредитора в деле о банкротстве застройщика. Но его особенности сформулированы высшей судебной инстанцией.

Так, дольщик, заключивший с застройщиком, ставшим впоследствии банкротом, договор участия в долевом строительстве в отношении нежилого помещения, просил включить его денежное требование в четвертую очередь реестра требований кредиторов как обеспеченное залогом. Суды, рассматривавшие дело, включили денежное требование дольщика в четвертую очередь, но отказали ему в статусе залогового кредитора на том основании, что он не являлся участником строительства для целей применения норм о банкротстве застройщика.

Отменяя принятые по делу судебные акты, Верховный Суд РФ признал подобные требования обеспеченными залогом в связи с тем, что право залога у лиц, заключивших с застройщиком договор участия в долевом строительстве, возникает в силу положений Закона № 214-ФЗ, которые не устанавливают различий

между правовым положением дольщиков в зависимости от вида помещения, которое они должны были при нормальном хозяйственном обороте приобрести в собственность (жилое или нежилое). Однако самым существенным с точки зрения толкования соответствующих норм Федерального закона № 214-ФЗ и положений § 7 гл. IX Закона о банкротстве является сделанный Верховным Судом РФ вывод, что в деле о банкротстве застройщика включенные в реестр требования дольщиков, основанные на зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, считаются обеспеченными залогом независимо от того, было ими заявлено о необходимости установления залогового статуса при предъявлении денежного требования или нет. Исключение могут составлять только случаи, когда такой кредитор явно выразил волю на отказ от залогового обеспечения либо суд прямо указал на отсутствие у кредитора права залога в судебном акте²⁵⁷.

При этом Верховный Суд РФ сделал этот вывод явно намеренно. В рассматриваемом деле кредитор настаивал на установлении своего требования как залогового. Но при вынесении определения Суд особо подчеркнул, что наличие заявления кредитора о залоговых отношениях не имеет существенного значения. Кредиторы, которые обладают соответствующим статусом, но не настаивают на учете их требований как залоговых, не теряют права на залоговый приоритет. Они также вправе рассчитывать на распределение денежных средств, вырученных от реализации подлежавших передаче им по договору помещений, по правилам ст. 201.14 Закона о банкротстве. В дальнейшем высшая судебная инстанция практически дословно подтвердила эту правовую позицию, устраняя любые сомнения в том, что любой кредитор (физическое лицо, юридическое лицо), права требования к застройщику-банкроту которого основано на зарегистрированном договоре, имеет право залога на помещение, которое подлежало передаче ему в собственность в соответствии с условиями такого договора вне зависимости от вида этого помещения (жилое, нежилое)²⁵⁸.

²⁵⁷ Определение СК ЭС Верховного Суда РФ от 14.02.2019 № 308-ЭС18-15980.

²⁵⁸ Определение СК ЭС Верховного Суда РФ от 06.05.2019 № 302-ЭС18-24434.

Следует отметить, что о безусловном залоговом статусе участников строительства ранее вскользь упоминалось в актах Верховного Суда РФ, нижестоящих инстанций²⁵⁹. Но такое однозначное толкование это положение получило именно в Определении от 14.02.2019, в связи с чем оно широко обсуждалось в литературе²⁶⁰.

На залоговый статус участника строительства, равно как и кредитора, денежное требование которого основано на заключенном в отношении нежилого помещения договоре долевого участия, не влияет факт его последующего расторжения. В связи с этим считаем ошибочным мнение ряда исследователей о том, что при расторжении договора долевого участия ипотека в пользу участника строительства прекращается²⁶¹. Ключевым здесь является наличие регистрации договора после его заключения. Право требования по договору, который не проходил процедуру государственной регистрации, подлежит установлению в деле о банкротстве застройщика, но такое право не будет обеспечено залогом²⁶². В случае, когда договор был зарегистрирован в установленном порядке, в последующем расторгнут, что также нашло отражение в ЕГРН, права на соответствующий предмет залога (с учетом стадии строительства объекта) в равной мере распространяются и на требования отказавшихся от исполнения договоров участников строительства (залогодержателей). Верховный Суд РФ неоднократно разъяснял, что в этом случае залогом обеспечивается их требование к застройщикам о возврате внесенных денежных средств²⁶³. Однако, когда после право-

²⁵⁹ Определение СК ЭС Верховного Суда РФ от 25.08.2017 № 307-ЭС16-20971; постановление Арбитражного суда Московского округа от 04.03.2015 по делу № А41-26777/2011.

²⁶⁰ Насонов А. Долгожданная судебная практика касательно статуса требований участника долевого строительства нежилых помещений к застройщику-банкроту // URL: https://zakon.ru/blog/2019/3/11/dolgozhdannaya_sudebnaya_praktika_kasatelno_statusa_trebovanij_uchastnika_dolevogo_stroitelstva_nezh (дата обращения 18.04.2020).

²⁶¹ Макаров А.С., Цесарская Т.А. Проблемы правового регулирования банкротства застройщиков // Проблемы государственной регистрации недвижимости: материалы III науч.-практ. конф. / отв. ред. А.А. Пахаруков. М., 2018. С. 86.

²⁶² Постановление Президиума ВАС РФ от 12.03.2013 № 15510/12.

²⁶³ Определения СК ЭС Верховного Суда РФ от 14.02.2019 № 308-ЭС18-15980, от 02.07.2018 № 305-ЭС16-10864(5).

мерного отказа участника от исполнения договора в отношении этого объекта долевого строительства был заключен новый договор, после завершения строительства объекта квартира передается новому участнику свободной от прав первого участника, право собственности такого нового участника не обременяется ипотекой в пользу первоначального дольщика²⁶⁴.

Исключение составляют случаи, когда договор со следующим дольщиком заключается застройщиком с противоправной целью, которой выступает не привлечение средств для завершения строительства, а лишение первого участника обеспечения в интересах застройщика²⁶⁵. Принцип добросовестности сторон является одним из основополагающих в российском гражданском законодательстве²⁶⁶, никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного или недобросовестного поведения (п. 4 ст. 1 ГК РФ), однако если действия сторон по заключению второго договора участия в долевом строительстве направлены на обход положений Федерального закона № 214-ФЗ об основаниях и моменте возникновения залога (ст. 10 ГК РФ), в момент регистрации права собственности у недобросовестного субъекта возникнет залоговое обременение в пользу первого участника строительства²⁶⁷.

В процедуре банкротства любого должника признание требования кредитора как обеспеченного залогом является безусловной привилегией, так как позволяет удовлетворить его требования за счет заложенного имущества преимущественно перед иными кредиторами. Отметим, что вопрос о праве залогодержателей на удовлетворение их требований в рамках конкурсного производства является дискуссионным. К примеру, М.В. Телюкина предлагает исключить залоговых кредиторов из числа субъектов конкурсных отношений и рассматривать

²⁶⁴ Определение СК ЭС Верховного Суда РФ от 02.07.2018 № 305-ЭС16-10864(5).

²⁶⁵ Определение СК ЭС Верховного Суда РФ от 16.04.2018 № 305-ЭС16-10864.

²⁶⁶ Бевзенко Р.С., Егоров А.В. Адаптация договора к изменившимся обстоятельствам и добросовестность сторон: сб. ст. к юбилею В.В. Витрянского / сост. С.В. Сарбаш. М., 2013. С. 8.

²⁶⁷ Определение СК ЭС Верховного Суда РФ от 02.07.2018 по делу № 305-ЭС16-10864(5).

их требования вне дела о банкротстве²⁶⁸. Однако на сегодня удовлетворение требований залогодержателей осуществляется в делах о банкротстве, в том числе в делах о банкротстве застройщиков.

Общий порядок распределения денежных средств, вырученных от продажи заложенного имущества, установлен в ст. 138 Закона о банкротстве. Но в случае продажи объекта строительства, принадлежащего застройщику на праве собственности, и земельного участка, принадлежащего ему на праве собственности или ином праве (в том числе аренды, субаренды), денежные средства подлежат распределению в порядке, предусмотренном ст. 201.14 Закона о банкротстве:

шестьдесят процентов направляется на погашение требований кредиторов по обеспеченному залогом обязательству, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов, включая требования по обязательству, обеспеченному залогом по договору участия в долевом строительстве в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

двадцать пять процентов направляется на погашение денежных требований граждан-участников строительства вне зависимости от того, являются ли эти граждане залогодержателями в отношении реализуемых объектов незавершенного строительства и земельного участка (в том числе в части реального ущерба, за исключением процентов и иных санкций), а также требований Фонда;

десять процентов при недостаточности иного имущества застройщика направляется на погашение требований кредиторов первой и второй очереди;

оставшиеся денежные средства направляются на погашение судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения конкурсному управляющему (внеш-

²⁶⁸ Телюкина М.В. Основы конкурсного права. С. 186.

нему управляющему) и оплату услуг лиц, привлеченных конкурсным управляющим (внешним управляющим) в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей.

Таким образом, в сравнении с общими правилами удовлетворения требований залоговых кредиторов, в ст. 201.14 Закона:

изменен размер процентов, которые причитаются непосредственно залоговым кредиторам;

уменьшен размер денежных средств, которые могут быть потрачены на удовлетворение требований кредиторов первой и второй очереди;

предусмотрена дополнительная категория кредиторов, которые вправе претендовать на преимущественное удовлетворение своих требований за счет реализации заложенного имущества при отсутствии у них права залога на него.

Здесь нужно отметить, что норма п. 3 ст. 201.9 Закона о банкротстве, регулирующая очередность удовлетворения требований в деле о банкротстве застройщика, является отсылочной, при удовлетворении требований кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом, предписывает руководствоваться порядком, установленным ст. 201.14 Закона о банкротстве. Это позволяет сделать вывод, что ст. 201.14 является специальной по отношению к ст. 201.9 и при распределении денежных средств, вырученных от продажи заложенного имущества, следует руководствоваться исключительно ее положениями. Однако такой вывод является поверхностным, не учитывает специфику регулирования банкротства застройщика, цели, которые преследует применение положений § 7 гл. IX Закона о банкротстве. Так, при рассмотрении спора между конкурсным управляющим и кредиторами арбитражный суд пришел к выводу, что с учетом особенностей правового регулирования банкротства должника-застройщика и правовой позиции Президиума ВАС РФ об обеспечении приоритетной защиты прав граждан-участников строительства как непрофессиональных инвесторов²⁶⁹ ст. 201.14 Закона о

²⁶⁹ Постановление Президиума ВАС РФ от 23.04.2013 № 14452/12.

банкротстве необходимо рассматривать в совокупности со ст. 201.9, где предусмотрен общий порядок удовлетворения требований кредиторов должника-застройщика²⁷⁰.

Мы уже отмечали, что ст. 201.9 Закона о банкротстве закрепляет четыре очереди кредиторов, при этом в третьей очереди выделены своего рода подочереди:

первая очередь – удовлетворяются требования граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, путем капитализации соответствующих повременных платежей, компенсации сверх возмещения вреда;

вторая очередь – расчеты с лицами по трудовому договору, по выплате выходных пособий, вознаграждений авторам результатов интеллектуальной деятельности;

расчеты в третьей очереди кредиторов производятся в следующем порядке:

в первую очередь – по денежным требованиям граждан-участников строительства, за исключением требований по возмещению убытков, подлежащих выплате в третью очередь;

во вторую очередь – по требованиям Фонда, которые перешли к нему (возникли у него) в результате осуществления выплаты возмещения гражданам;

в третью очередь – по денежным требованиям граждан-участников строительства по возмещению убытков в виде реального ущерба, установленных согласно п. 2 ст. 201.5 Закона о банкротстве;

четвертая очередь – расчеты с иными кредиторами.

В приведенном нами деле именно с учетом установленной первоочередности требований граждан-участников строительства суды утвердили положение о распределении денежных средств в редакции конкурсного управляющего. Согласно этой редакции требования граждан-участников строительства, включенные в третью очередь кредиторов, подлежали удовлетворению преимущественно

²⁷⁰ Постановления Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21.05.2019, Седьмого арбитражного апелляционного суда от 28.02.2019 по делу № А03-5367/2016.

перед требованиями не только кредиторов четвертой очереди, но и юридических лиц, денежные требования которых были включены в состав третьей очереди. Таким образом, судами при рассмотрении дела были сформулированы две заслуживающие внимания правовые позиции:

граждане-участники строительства как непрофессиональные инвесторы имеют в деле о банкротстве застройщика приоритет на удовлетворение своих требований, в связи с чем наличие в составе третьей очереди наряду с требованиями физических лиц требований юридических лиц не может изменить приоритетный в третьей очереди порядок погашения их требований;

требования кредиторов третьей очереди подлежат удовлетворению преимущественно перед требованиями кредиторов четвертой очереди даже с учетом наличия у последних права залога.

В ином случае суд кассационной инстанции вернул на новое рассмотрение дело, в котором суды первой и апелляционной инстанций утвердили порядок распределения денежных средств пропорционально включенным в реестр требованиям кредиторов третьей очереди без учета положений ст. 201.9 Закона о банкротстве²⁷¹.

В обоих случаях Верховный Суд РФ подтвердил правомерность выводов судов нижестоящих инстанций о совокупном применении положений ст. 201.9, ст. 201.14 Закона о банкротстве²⁷².

Напомним, что юридические лица были исключены из числа участников строительства в 2019 г. Федеральным законом № 151-ФЗ. Следовательно, их требования по передаче жилых помещений (производные от них денежные требования) подлежат включению в третью очередь реестра кредиторов в делах о банкротстве застройщиков, возбужденных до даты вступления в силу соответствующих изменений. Но даже с учетом изменений 2020 г. не исключены ситуации, при которых положения п. 6 ст. 13 Федерального закона от 13.07.2020 № 202-ФЗ не

²⁷¹ Постановление Арбитражного суда Московского округа от 25.11.2019 по делу № А40-244518/2015.

²⁷² Определения Верховного Суда РФ от 02.09.2019 № 304-ЭС17-16860(3), от 20.03.2020 № 305-ЭС19-15538(3).

будут реализованы (например, процедура была возбуждена до внесения этих изменений, до этой даты были начаты расчеты с кредиторами третьей очереди, на момент вступления в силу Федерального закона № 202-ФЗ в отношении застройщика открыто конкурсное производство), и реестр требований участников строительства будет содержать требования юридических лиц. В связи с этим внесенные правоприменительной практикой коррективы в очередность удовлетворения требований кредиторов третьей очереди имеют существенное значение.

Не менее важную роль играет озвученный приоритет удовлетворения обеспеченных залогом прав кредиторов третьей очереди перед правами залоговых кредиторов четвертой очереди. Формально положения подп. 1 п. 1 ст. 201.14 Закона о банкротстве не содержат указания на подобного рода преимущество. Однако судебные акты в этой части также не были пересмотрены высшей судебной инстанцией. Указанное обстоятельство примечательно и тем, что несколькими годами ранее Верховный Суд РФ поддержал противоположные выводы нижестоящих судов. Кассационные жалобы граждан-участников строительства на судебные акты, которыми было отказано в установлении преимущественного права на удовлетворение требований залоговых кредиторов третьей очереди перед правами залоговых кредиторов четвертой очереди за счет реализации предмета залога, не были переданы на рассмотрение в Судебную коллегия по экономическим спорам²⁷³.

При рассмотрении этого дела суды со ссылкой на ст. 201.14 Закона о банкротстве указали, что данной нормой установлен приоритетный статус залоговых кредиторов перед кредиторами, требования которых не обеспечены залогом. При этом положения статьи не предусматривают преимущества при погашении обеспеченных залогом требований, включенных в третью очередь реестра требований кредиторов, перед требованиями, включенными в четвертую очередь реестра²⁷⁴.

²⁷³ Определение Верховного Суда РФ от 30.03.2015 № 301-ЭС15-1181.

²⁷⁴ Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 14.01.2015 по делу № А79-7895/2010.

Таким образом, суды применили положения ст. 201.14 Закона о банкротстве без учета норм ст. 201.9, которая даже в редакции, действовавшей в период рассмотрения дела, предусматривала четыре очереди в реестре требований кредиторов должника-застройщика, но без выделения в составе третьей очереди «подочередей».

Все изложенное позволило нам прийти к следующему выводу. Для единообразного применения норм ст. 201.14 Закона о банкротстве с учетом цели особого правового регулирования процедур банкротства застройщиков необходимо на уровне руководящих разъяснений (в постановлении Пленума Верховного Суда РФ, обзоре судебной практики) закрепить следующий порядок применения подп. 1 п. 1 ст. 201.14 Закона о банкротстве во взаимосвязи с нормой ст. 201.9.

При продаже соответствующего заложенного имущества из суммы, подлежащей распределению между кредиторами, шестьдесят процентов направляется на погашение требований кредиторов по обеспеченному залогом обязательству, но не более чем основная сумма задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов, включая требования по обязательству, обеспеченному залогом по договору участия в долевом строительстве в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в следующей очередности:

в первую очередь – по денежным требованиям граждан-участников строительства, за исключением требований по возмещению убытков;

во вторую очередь – по требованиям Фонда, которые перешли к нему (возникли у него) в результате осуществления выплаты возмещения гражданам;

в третью очередь – по денежным требованиям граждан-участников строительства по возмещению убытков в виде реального ущерба, установленных согласно п. 2 ст. 201.5 Закона о несостоятельности (банкротстве);

в четвертую очередь – по денежным требованиям юридических лиц-участников строительства, за исключением требований по возмещению убытков;

в пятую очередь – по денежным требованиям юридических лиц - участников строительства по возмещению убытков в виде реального ущерба, установленных согласно п. 2 ст. 201.5 Закона о несостоятельности (банкротстве);

в шестую очередь – по денежным требованиям иных кредиторов по обеспеченному залогом обязательству.

Более того, с учетом позиции законодателя о лишении юридических лиц, имевших к должнику права требования о передаче им жилых помещений, привилегий при применении к процедуре банкротства данного должника норм § 7 гл. IX Закона о банкротстве обоснованным представляется объединение требований четвертой, пятой, шестой подочередей в одну с равным пропорциональным удовлетворением требований всех попавших в нее залоговых кредиторов.

Далее обратим внимание на то, что особый порядок распределения денежных средств в силу ст. 201.14 Закона о банкротстве применим не ко всем случаям реализации обремененного залогом имущества должника-застройщика, в отношении которого подлежат применению нормы § 7. Ее положения применимы при продаже предмета залога-объекта строительства, принадлежащего застройщику на праве собственности, и земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности, аренды, субаренды.

Для целей применения положений о банкротстве застройщика законодатель в ст. 201.1 Закона о банкротстве формулирует специальные определения. Поэтому думается, что именно ими следует руководствоваться при разрешении вопроса о выборе подлежащей применению нормы: ст. 201.14 или ст. 138 Закона о банкротстве. Соответственно распределение денежных средств должно происходить по правилам специальных положений ст. 201.14 Закона о банкротстве в случае продажи:

многоквартирного дома, жилого дома блокированной застройки, здания (сооружения), предназначенного исключительно для размещения машино-мест, в том числе строительство которых не завершено (подп. 5 п. 5 ст. 201.1);

земельного участка, который застроен или подлежит застройке и на котором находится или должен быть построен объект строительства (подп. 6 п. 1 ст. 201.1).

При этом не имеет значения наличие у участников строительства прав залога именно на реализуемый объект или земельный участок. Ключевую роль здесь играет целевое назначение, разрешенное использование соответственно объекта строительства, земельного участка²⁷⁵.

С учетом основной цели норм § 7 остается неясным, почему законодатель распространяет специальный порядок распределения денежных средств только на продажи отдельных видов заложенного имущества должника. Он не предписывает применять его, к примеру, к случаям продажи иного недвижимого имущества, в том числе зданий (не завершенных строительством объектов), строений, сооружений, земельных участков с иными видами использования, равно как к продаже движимого имущества, имущественных прав, в отношении которых у кредиторов должника имеется право залога.

Совершенно очевидно, что при применении общего порядка, закрепленного в ст. 138 Закона о банкротстве, общий для применения § 7 принцип приоритетности прав граждан-участников строительства не соблюдается. Данные кредиторы фактически лишены возможности получить удовлетворение за счет продажи иных видов обремененного залогом имущества из конкурсной массы должника. Между тем анализ изменений, которые законодатель вносит в положения § 7, позволяет сделать вывод, что это его сознательная позиция. Об этом говорят не только изменения в п. 1 ст. 201.14 Закона о банкротстве в части расширения перечня предметов залога, при реализации которых применяется данная статья, но и уточнения иных норм, что исключает возможное расширительное толкование содержания абзаца 1 п. 1 ст. 201.14 Закона о банкротстве.

Так, при внесении в 2017 г. изменений в п. 3 ст. 201.9 Закона о банкротстве законодатель уточнил ее содержание, дополнительно указав, что особый порядок по ст. 201.14 Закона о банкротстве подлежит применению в случаях, когда речь

²⁷⁵ Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 08.10.2019 по делу № А50-20679/2017; Определение Верховного Суда РФ от 24.12.2019 № 309-ЭС19-23749.

идет об удовлетворении требований кредиторов за счет реализации именно объектов строительства и (или) земельных участков. Первоначальная редакция п. 3 ст. 201.9 Закона о банкротстве такого положения не содержала, что могло создать предпосылки для расширительного толкования содержания ст. 201.14 Закона о банкротстве при ее системном толковании с нормой п. 3 ст. 201.9 Закона.

Приведенное очевидно свидетельствует о том, что законодатель не предлагает кредиторам, чьи права требования в реестре обеспечены залогом имущества, не относящегося к указанному в п. 1 ст. 201.14. Закона о банкротстве, «поделиться» с участниками строительства стоимостью этого залога, в отличие от кредиторов, которые обладают правом залога на объекты строительства, земельные участки с соответствующим разрешенным использованием. Сложно объяснить, чем обусловлена подобная лояльность в отношении к соответствующим кредиторам четвертой очереди. Думается, что это одна из попыток сохранить элементы принципа равенства (даже в такой усеченной форме) в рамках процедуры банкротства должника-застройщика²⁷⁶. Между тем с учетом целей применения § 7 подобная позиция представляется необоснованной. Объекты строительства, земельные участки (при том содержании этих понятий, которое учитывается при реализации норм § 7 Закона о банкротстве) в абсолютном большинстве случаев обременены правами участников строительства, поэтому кредиторы, взявшие в залог подобное имущество, даже без особенностей, предусмотренных положениями ст. 201.14 Закона о банкротстве, будут вынуждены разделить стоимость такого обеспечения своих прав с участниками строительства. Специальная норма дополнительно предписала только то, что часть вырученных от продажи имущества денежных средств необходимо направить на удовлетворение также прав

²⁷⁶ Карелина С.А. Принципы правового регулирования отношений, возникающих в связи с несостоятельностью (банкротством) должника // Предпринимательское право. 2008. № 2. С. 2–9.

граждан-участников строительства, которые не имели права залога на соответствующее имущество²⁷⁷.

Однако кредиторы, чьи права обеспечены залогом недвижимости, которая не подпадает под определения объекта строительства, земельного участка, данные в ст. 201.1 Закона о банкротстве, равно как и залогом движимого имущества, избавлены от этого. В защиту такого вывода свидетельствует то, что законодатель дает привилегию более осмотрительным в смысле выбора предмета залога кредиторам. Вряд ли можно согласиться с такой позицией. С точки зрения принципов, заложенных в положения § 7, их применения на практике любой кредитор, не являющийся участником строительства, при вступлении в отношения с застройщиком должен оценивать риск своего положения, учитывать возможность наступления его несостоятельности. Объективных оснований для отступления от этой логики при оформлении кредиторами прав залога на имущество застройщика не существует.

Таким образом, в случае банкротства застройщика для достижения целей применения § 7 гл. IX Закона о банкротстве каждый залоговый кредитор должен «поделиться» стоимостью своего залога с лицами, чьи права подлежат защите в приоритетном порядке. С учетом изложенного предлагаем внести изменения в ст. 201.9, ст. 201.14 Закона о банкротстве, установив особый порядок удовлетворения требований в деле о банкротстве застройщика при реализации любого заложенного имущества. Это обеспечит достижение цели удовлетворения требований участников строительства на получение из конкурсной массы вложенных ими денежных средств при отсутствии возможности удовлетворить их требования в натуре путем передачи в собственность объекта долевого строительства в окончанном строительстве, введенном в эксплуатацию объекте. Кроме того,

²⁷⁷ Белоусов В.Н. Механизм удовлетворения требований участников строительства в процессе несостоятельности (банкротства) застройщика // Арбитражный и гражданский процесс. 2014. № 8.

данные изменения уравнивают в правах иных залоговых кредиторов вне зависимости от предмета, залогом которого обеспечено их требование к застройщику-банкроту.

Проведенный в настоящем параграфе анализ позволил сформулировать следующие выводы.

Чтобы недобросовестные участники оборота не могли получить преимущества при удовлетворении своих требований к застройщику перед иными кредиторами, обеспечить контроль за соблюдением прав добросовестных участников гражданско-правовых отношений, в законодательство о долевом участии, Закон о несостоятельности (банкротстве) необходимо внести изменения, которыми:

обязать включать в положения договора об уступке прав требования сведения о том, что в отношении застройщика арбитражным судом принято заявление о признании его банкротом с сохранением за новым дольщиком только того объема прав, которым бы в деле о банкротстве застройщика обладал cedent;

предусмотреть для дольщика, который приобрел право требования к застройщику после возбуждения в его отношении дела о банкротстве, тот объем прав, которым бы в деле о банкротстве обладало лицо, у которого дольщиком было приобретено право требования по договору участия в долевом строительстве;

обязать суд направлять регистрирующему органу определение о принятии заявления о признании должника банкротом для обеспечения контроля за соблюдением указанных положений.

Для достижения целей применения § 7 гл. IX Закона о банкротстве по удовлетворению требований участников строительства о получении из конкурсной массы вложенных ими денежных средств при отсутствии возможности удовлетворить их требования в натуре путем передачи в собственность объекта долевого строительства в окончанном строительстве и введенном в эксплуатацию объекте, соблюдения принципа равенства иных (помимо граждан) залоговых кредиторов застройщика:

закрепить на уровне руководящих разъяснений (в постановлении Пленума Верховного Суда РФ, обзоре судебной практики) положения о применении подп. 1 п. 1 ст. 201.14. Закона о банкротстве во взаимосвязи с нормой ст. 201.9 Закона о банкротстве с указанием соответствующей очередности удовлетворения требований каждой категории залоговых кредиторов;

внести изменения в ст. 201.9, ст. 201.14 Закона о банкротстве, которыми установить особый порядок удовлетворения требований кредиторов в деле о банкротстве застройщика при реализации любого заложенного имущества.

Глава 3. ОСОБЫЕ СПОСОБЫ УДОВЛЕТВОРЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА В ДЕЛЕ О НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ) ЗАСТРОЙЩИКА

Процедуре банкротства застройщика кроме специального субъектного состава присущи также особые способы удовлетворения требований участников строительства. При закреплении соответствующих положений законодатель разумно исходил из того, что достижение максимального результата в виде удовлетворения требований участников строительства на причитающиеся им помещения возможно только при наличии введенного в эксплуатацию оконченого строительством объекта, помещения в котором подлежат передаче в собственность участников строительства, инвестировавших свои денежные средства в его возведение²⁷⁸. В связи с этим итогом реализации каждого из предусмотренных в § 7 гл. IX Закона о банкротстве способов должно стать обеспечение указанного результата.

Способы, которые используются для окончания строительства объектов застройщика, находящегося в процедуре банкротства, можно классифицировать по нескольким основаниям.

В зависимости от того, какой субъект осуществляет достройку проблемных объектов, можно выделить:

«санационные» способы, т. е. способы, при которых окончание строительства объектов осуществляется в рамках деятельности застройщика-банкрота;

способы «замещения», при реализации которых права, обязанности застройщика переходят к другому лицу, осуществляющему окончание строительства, ввод объекта в эксплуатацию, исполнение обязательств перед участниками строительства²⁷⁹.

²⁷⁸ Плешанова О.П. Компенсационные механизмы для «обманутых дольщиков» при банкротстве застройщика. С. 152.

²⁷⁹ См. Славич М.А. Финансирование мероприятий по завершению строительства объектов застройщика-банкрота // Бизнес, Менеджмент и право. 2020. № 1. С. 63.

По источнику финансирования окончания строительства выделяются:

способы, при которых это финансирование осуществляется за счет денежных средств некоммерческих организаций (Фонда, Фонда субъекта РФ, жилищно-строительного кооператива, иного специализированного кооператива);

способы, при которых финансирование строительства осуществляет коммерческая организация – юридическое лицо (хозяйственное общество), отвечающее требованиям, предъявляемым к застройщику в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

§ 1. «Санационные» способы удовлетворения требований участников строительства к застройщику-банкроту

Существо данных способов заключается в том, что обязательства перед участниками строительства исполняет застройщик-банкрот. При этом финансирование его деятельности по окончанию строительства объектов производится иными лицами (Фондом, третьими лицами). Такое финансирование не является санацией в том смысле, в котором данный термин употребляется в банкротном законодательстве, не является мерой по предупреждению банкротства²⁸⁰, так как осуществляется уже в ходе процедуры банкротства должника, но и оно тоже имеет своей целью удовлетворение требований кредиторов должника, участников строительства по требованиям о передаче им в собственность соответствующих помещений.

Согласно положениям ст. 201.8-1 Закона о банкротстве, финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в отношении которых привлекались денежные средства участников строительства, объектов инфраструктуры, объектов инженерно-технологического присоединения может осуществляться за счет средств Фонда либо целевого

²⁸⁰ Кислухина И.А. Участие государства в деле о банкротстве и в процедурах, применяемых в деле о банкротстве // Управление экономическими системами: электрон. науч. журн. 2017. № 9.

займа (кредита), выдаваемого застройщику Фондом и (или) третьими лицами. Иначе говоря, Фонд может профинансировать застройщика не только путем выдачи ему целевого займа (кредита), но и иным образом – «за счет средств Фонда»²⁸¹. Кроме того, в силу п. 1.1 данной статьи в целях финансирования мероприятий по завершению строительства конкурсный управляющий (внешний управляющий) в ходе конкурсного производства (внешнего управления) может от имени застройщика заключать с Фондом договоры, предусматривающие передачу жилых и нежилых помещений, в том числе договоры участия в долевом строительстве. Вместе с тем обращение к положениям Федерального закона № 218-ФЗ, регулирующих деятельность Фонда, подзаконных нормативных актов позволяет сделать несколько иные выводы о формах финансирования Фондом деятельности застройщика.

Отметим, что в первоначальной редакции Федеральный закон № 218-ФЗ не предусматривал участие Фонда в разрешении ситуаций с застройщиками-банкротами, которые на стадии заключения договоров участия в долевом строительстве не уплачивали взносы в компенсационный фонд в отношении соответствующих объектов строительства. То есть он не предполагал участия Фонда в уже объявленных процедурах банкротства застройщика, был нацелен на разрешение ситуаций, которые возникнут в будущем, за что и подвергался критике²⁸².

Какое-то время существовали различия в источниках финансирования окончания строительства. В общем виде можно сказать, что положения Закона предусматривали использование средств компенсационного фонда, сформированного за счет обязательных отчислений застройщика в соответствии с положениями Федерального закона № 214-ФЗ, для восстановления прав граждан-участ-

²⁸¹ Оценку сути этих положений см.: Дементьев В.В. Банкротство застройщика: особенности и последствия. С. 307.

²⁸² Запороженко В. Особенности защиты прав участников строительства при банкротстве застройщиков. С. 78; Ковалькова Е.Ю. Новые правила защиты прав и интересов участников долевого строительства // Вестн. Костромского гос. ун-та. 2017. Т. 23. № 4. С. 250–252.

ников долевого строительства, финансировавших строительство объекта, по которому застройщик уплачивал взносы в компенсационный фонд. Права остальных обманутых дольщиков подлежали восстановлению путем использования имущества Фонда, сформированного за счет имущественных взносов Российской Федерации, иных публично-правовых образований. Однако после внесения изменений в Федеральный закон № 218-ФЗ в 2020 г. это различие было нивелировано, что представляется вполне обоснованным, так как соответствующие положения Закона фактически дублировали друг друга.

Сегодня порядок использования имущества Фонда, в которое входят как средства компенсационного фонда, так и средства, поступившие за счет иных предусмотренных законом источников финансирования, не зависит от категорий граждан, на восстановление прав которых все эти средства подлежат расходованию.

Таким образом, имущество Фонда в целом может быть использовано на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства. Однако буквальное толкование положений ст. 13.1 Федерального закона № 218-ФЗ может привести к выводу, что имущество Фонда может быть использовано только на реализацию процедуры «замещения», когда Фонд, Фонд субъекта РФ (которым переданы соответствующие средства) приобретают права и обязанности застройщика в порядке, установленном ст. 201.15-1, ст. 201.15-2, ст. 201.15-2-1 Закона о банкротстве. Подобное заключение позволяет сделать содержание ч. 4 ст. 13.1, где говорится, что при принятии Фондом решения о финансировании соответствующих мероприятий необходимые средства могут быть переданы Фонду субъекта РФ при условии, что Правительством РФ не принято решение об осуществлении таких мероприятий самим Фондом. В свою очередь Фонд субъекта РФ может участвовать в деле о банкротстве застройщика только в качестве приобретателя имущества (имущественных прав) и обязанностей застройщика. При таком толковании говорить о возможности финансирования Фондом мероприятий по завершению строительства объектов

застройщика-банкрота в формах, предусмотренных ст. 201.8-1 Закона о банкротстве, вряд ли возможно.

Вместе с тем данные способы участия Фонда предусмотрены нормами Правил принятия решения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» о финансировании или нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных частью 2 статьи 13.1. Федерального закона «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 (утв. постановлением Правительства РФ от 12.09.2019 № 1192). Согласно п. 18 указанных Правил, в решении о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, по завершению строительства (строительству) объектов инфраструктуры в ходе конкурсного производства, применяемого в деле о банкротстве застройщика, может быть также предусмотрено предоставление Фондом такому застройщику целевого займа или заключение Фондом договоров, предусматривающих передачу жилых и нежилых помещений, включая договоры участия в долевом строительстве, в соответствии со ст. 201.8-1 Закона о банкротстве.

Таким образом, к числу «санационных» способов удовлетворения требований участников строительства можно отнести финансирование мероприятий по завершению строительства объектов застройщика-банкрота за счет:

средств, полученных застройщиком от Фонда по договорам, предусматривающим передачу жилых и нежилых помещений, включая договоры участия в долевом строительстве;

целевых займов, выдаваемых застройщику Фондом;

целевых займов (кредитов), выдаваемых застройщику третьими лицами.

В целях устранения имеющихся неточностей в формулировках положений п. 1 ст. 201.8-1 Закона о банкротстве предлагаем изложить его первое предложе-

ние в следующей редакции: «Мероприятия по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в отношении которых привлекались средства участников долевого строительства, объектов инфраструктуры и объектов инженерно-технологического присоединения, указанных в пункте 1 статьи 201.15-2-1 настоящего Федерального закона, могут осуществляться за счет целевого займа (кредита), выдаваемого застройщику Фондом и (или) третьими лицами»²⁸³.

Пункт 1 ст. 201.8-1 Закона о банкротстве также предусматривает возможность обеспечения выдаваемых Фондом, третьими лицами целевых займов (кредитов) залогом объектов незавершенного строительства и земельных участков (прав на земельные участки). Но при этом не уточняется, о каких объектах (земельных участках) может идти речь: только о тех, на достройку которых (на строительство на которых) предоставляются в заем денежные средства, либо о любых иных объектах (земельных участках), которыми может распорядиться застройщик-банкрот. Указанная неопределенность, наряду с высокой степенью риска любых сделок, заключаемых в процедуре конкурсного производства с должником, не добавляет ликвидности такому обеспечению, что делает заключение подобного рода сделок малопривлекательным для независимого инвестора. Поэтому с большой долей вероятности можно предположить, что реализация такого способа финансирования, как предоставление застройщику целевых займов (кредитов) третьими лицами, теоретически возможна, а практически может быть обусловлена по большей части субъективными (зачастую политическими) факторами.

Также отметим, что законодатель ограничил возможность привлечения финансирования окончания строительства путем заключения договоров, предусматривающих передачу жилых и нежилых помещений, включая договоры участия в долевом строительстве, только с участием Фонда.

Пункт 1.1 ст. 201.8-1 Закона о банкротстве прямо запрещает заключение подобных договоров с иными, кроме Фонда, лицами, что представляется не

²⁸³ См. Славич М.А. Финансирование мероприятий по завершению строительства объектов застройщика-банкрота // Бизнес, Менеджмент и право. 2020. № 1. С. 63-68.

вполне оправданным. Понятно желание законодателя защитить интересы физических лиц с помощью запрета на привлечение их денежных средств по таким сверхрискованным сделкам. Так же объяснимо ограничение на уступку прав требования по заключенным в порядке п. 1.1 ст. 201.8-1 Закона о банкротстве договорам до получения разрешения на ввод в эксплуатацию соответствующего объекта строительства. Вместе с тем полагаем, что законодатель необоснованно исключает возможность заключения аналогичных договоров с юридическими лицами. При том, что участие частного капитала в финансировании окончания строительства проблемных объектов Законом допускается (предоставление целевых займов (кредитов), процедура «замещения»), лишение инвестора возможности профинансировать застройщика-банкрота путем заключения договора, который предусматривает в дальнейшем передачу ему в собственность конкретных помещений (жилых, нежилых), выглядит нелогично.

Будучи профессиональным участником гражданского оборота, коммерческая организация способна объективно оценить свои риски, шансы на окончание строительства конкретного объекта и, как следствие, возможность получения в собственность помещения в нем и с учетом этого принять решение о предоставлении банкроту денежных средств. Кстати, такое вложение может выглядеть для частного инвестора гораздо более привлекательным, чем целевой заем, даже обеспеченный залогом недвижимости.

В силу п. 1 ст. 201.8-1 Закона о банкротстве в качестве обеспечения по выдаваемым застройщику-банкроту целевым займам (кредитам) могут выступать объекты незавершенного строительства и земельные участки (права на земельные участки). При этом в отношении реализации данных предметов залога в ст. 201.14 Закона о банкротстве предусмотрены специальные правила погашения требований залоговых кредиторов. Выше уже говорилось, что при реализации подобного предмета ипотеки, даже свободного от залога, кредитору по обеспеченному таким имуществом обязательству первоначально отойдет только шестьдесят процентов вырученных денежных средств. Более того, кроме расходов на

погашение требований кредиторов первой, второй очереди, расходов на процедуру (судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения конкурсному (внешнему) управляющему, на оплату услуг лиц, привлеченных им для обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей), двадцать пять процентов вырученных от продажи денежных средств должно быть направлено на погашение требований участников строительства, вне зависимости от наличия у них права залога в отношении данного имущества. Это исключение из общих правил обусловлено тем, что при реализации положений Закона о банкротстве застройщика во главу угла ставятся интересы участников долевого строительства.

Отметим, что в литературе обосновывается даже более радикальный подход: предлагается внести изменения в ст. 201.14 Закона о банкротстве, чтобы уравнивать права залоговых кредиторов с правами участников долевого строительства, которые не имеют права залога на соответствующие объекты, на удовлетворение своих требований за счет реализации недвижимого имущества должника²⁸⁴. Однако даже при действующей редакции этой нормы специальный порядок погашения требований существенно снижает ценность возможного обеспечения. При этом частный инвестор лишен возможности профинансировать окончание строительства путем его оплаты по договорам о передаче ему в собственность в последующем помещений. Причем застройщик-банкрот тоже может быть лишен потенциальных инвестиций от частного капитала при принятии Фондом решения об отказе в финансировании строительства.

В связи с изложенным полагаем целесообразным внести изменения в п. 1.1 ст. 201.8-1 Закона о банкротстве, предусмотрев возможность финансирования мероприятий по завершению строительства путем заключения договоров, предусматривающих передачу жилых, нежилых помещений, включая договоры участия в долевом строительстве, также с коммерческими организациями.

²⁸⁴ Куликова Т.В., Нестерова Н.В. Некоторые особенности банкротства застройщика // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2019. № 1 (104). С. 72–74.

Далее обратимся к положениям ст. 201.8-2 Закона о банкротстве. В развитие норм предшествующей статьи ее содержание посвящено режиму использования денежных средств, полученных от Фонда по заключенным в порядке п. 1.1 ст. 201.8-1 Закона о банкротстве договорам, в том числе в связи с принятием Фондом решения о финансировании. Иное финансирование Фондом непосредственно застройщика-банкрота может осуществляться только посредством предоставления целевого займа, причем эти денежные средства должны быть зачислены на открываемый конкурсным (внешним) управляющим специальный банковский счет²⁸⁵. В силу того, что по своей сути данный счет представляет собой разновидность банковских счетов, то к нему по аналогии могут применяться не противоречащие существу специального банковского счета общие нормы о банковских счетах²⁸⁶. При этом в отношении использования денежных средств с такого счета в ст. 201.8-2 Закона о банкротстве предусмотрен особый режим, конкурсный иммунитет²⁸⁷. Такие денежные средства списываются только по распоряжению конкурсного (внешнего) управляющего исключительно для расчетов по текущим обязательствам застройщика в соответствии с целями, предусмотренными ст. 18, 18.1 Федерального закона № 214-ФЗ (для строительства объекта, сопутствующих этому прямо предусмотренных положениями указанных статей расходов). По иным обязательствам застройщика на денежные средства, которые находятся на специальном банковском счете, взыскание не может быть обращено (пп. 2, 3 ст. 201.8-2).

Приведенные ограничения разумны, обоснованы, призваны обеспечить реализацию целевого назначения выданных Фондом в займы банкроту денежных средств. Но при этом непонятно, почему аналогичный режим не может быть применен к денежным средствам, которые застройщик может получить от третьего лица по целевым займам (кредитам). Защита этих финансовых ресурсов от иных кредиторов застройщика осуществляется не столько в интересах банкрота,

²⁸⁵ Дементьев В.В. Банкротство застройщика: особенности и последствия. С. 307.

²⁸⁶ Абрамова Е.Н. Специальный банковский счет: правовая природа и классификация // Право и экономика. 2016. № 7. С. 46–54.

²⁸⁷ Несостоятельность (банкротство): учеб. курс / под ред. С.А. Карелиной. Т. 2. С. 281.

сколько для обеспечения целей подобного финансирования, т. е. для окончания строительства объекта. Поэтому отсутствие в п. 1 ст. 201.8-2 Закона о банкротстве положений о зачислении денежных средств, полученных по целевым займам от третьих лиц, выглядит, как минимум, нелогично, не отвечает целям применения норм § 7 гл. IX.

В связи с изложенным предлагаем внести изменения в п. 1 ст. 201.8-2 Закона о банкротстве, изложив его первое предложение в следующей редакции: «В случае заключения конкурсным управляющим (внешним управляющим) в ходе конкурсного производства (внешнего управления) договоров, предусматривающих передачу жилых и нежилых помещений, и (или) финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, а также объектов инфраструктуры и объектов инженерно-технологического присоединения, указанных в пункте 1 статьи 201.15-2-1 настоящего федерального закона, путем предоставления застройщику Фондом и (или) третьими лицами целевых займов (кредитов) конкурсный управляющий (внешний управляющий) от имени застройщика открывает специальный банковский счет застройщика, на который подлежат зачислению денежные средства по таким сделкам».

Таким образом, считаем необходимым:

в целях устранения имеющихся неточностей в формулировках положений п. 1 ст. 201.8-1 Закона о банкротстве внести в него соответствующие изменения, определив фактически возможные источники (способы) финансирования мероприятий по завершению строительства объектов застройщика-банкрота;

в целях эффективного привлечения средств частного капитала для удовлетворения требований участников строительства к застройщикам, в отношении которых введена процедура банкротства, предусмотреть возможность финансирования мероприятий по завершению строительства путем заключения договоров, предусматривающих передачу жилых, нежилых помещений, включая договоры участия в долевом строительстве, также с коммерческими организациями. Кроме того, закрепить правило об обязательном зачислении соответствующих

денежных средств, поступающих от третьих лиц (кроме Фонда), на специальный банковский счет с применением к нему режима конкурсного иммунитета.

§ 2. «Замена застройщика»

в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика

Способ удовлетворения требований участников строительства, который в литературе зачастую упрощенно именуется заменой застройщика, в нашей классификации относится к способам «замещения».

Согласно нормам § 7 гл. IX Закона о банкротстве, ключевой фигурой в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика является Фонд. Это подтверждает закрепление наметившейся в последнее время тенденции законодательства к усилению роли государственных структур в делах о несостоятельности (банкротстве) застройщиков²⁸⁸. Аналогичные выводы содержатся в судебной практике²⁸⁹. Способы «замещения» не являются исключением из выбранного законодателем направления, главная роль в их реализации при банкротстве застройщика отведена Фонду.

Федеральным законом от 27.06.2019 № 151-ФЗ в ст. 201.10, 201.11, 201.15-1 Закона о банкротстве были внесены изменения, которые фактически установили главенство Фонда в определении порядка достройки объекта, удовлетворения требований участников строительства. Более того, в переходных положениях законодатель закрепил, что названные статьи подлежат применению также в случаях, когда производство по делу о банкротстве застройщика возбуждено до дня вступления их в силу при условии, что к этому дню не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди (п. 17 ст. 16 Федерального закона № 151-ФЗ). Причем в п. 18 ст. 16 предусмотрено, что Фонд является лицом, участвующим в деле о банкротстве застройщика, вне зависимости от даты возбуждения дела, факта

²⁸⁸ Плешанова О.П. Компенсационные механизмы для «обманутых дольщиков» при банкротстве застройщика. С. 151.

²⁸⁹ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 09.03.2023 № 305-ЭС19-22493(38).

уплаты застройщиком-банкротом обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд. Тем самым именно на Фонд с учетом целей и задач его деятельности возложено первоочередное бремя в определении способа, которым будет обеспечено удовлетворение требований участников строительства.

Нормами § 7 гл. IX Закона о банкротстве фактически предусмотрены два способа окончания строительства объекта незавершенного строительства в рамках деятельности иного лица (не застройщика), которые мы именуем способами «замещения»:

погашение требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства в порядке ст. 201.10 Закона о банкротстве (передача в ЖСК);

урегулирование обязательств застройщика перед участниками строительства путем передачи прав и обязанностей застройщика иному лицу (замена застройщика) в порядке ст. 201.15-1, ст. 201.15-2 Закона о банкротстве.

Исторически процедура погашения требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства в ЖСК появилась намного раньше, чем процедура замены застройщика (2011 и 2015 гг. соответственно), но сегодня именно последняя имеет приоритет в реализации. Этот вывод вытекает из системного анализа положений § 7 гл. IX Закона о банкротстве и нормативных и ведомственных актов, регулирующих деятельность Фонда.

В литературе отмечается, что механизм «замены застройщика» был заимствован из практики государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов»²⁹⁰. Впервые возможность передачи устойчивому банку активов проблемного банка вместе с обязательствами перед вкладчиками была предусмотрена в 2008 г.²⁹¹, в дальнейшем соответствующие процедуры были включены в

²⁹⁰ Федеральный закон от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации».

²⁹¹ Федеральный закон от 27.10.2008 № 175-ФЗ «О дополнительных мерах по укреплению стабильности банковской системы в период до 31 декабря 2011 года».

положения Закона о банкротстве²⁹². Вместе с тем закреплению указанных процедур способствовали анализ применявшихся на практике сочетаний различных конструкций, которые позволяли передать права и обязанности застройщика-банкрота новому юридическому лицу (реализация объектов незавершенного строительства, земельных участков (прав и обязанностей по договорам на право пользования такими земельными участками под застройку) с одновременной передачей прав и обязанностей по заключенным договорам с участниками строительства (инвесторами), которая требовала согласия каждого такого участника), их легализация и упрощение посредством прямого нормативного регулирования²⁹³.

Порядку урегулирования обязательств перед участниками строительства, результатом которого является передача новому застройщику имущества и обязательств застройщика-банкрота, посвящены положения ст. 201.15-1, 201.15-2 Закона о банкротстве.

В случае удовлетворения арбитражным судом заявления лица о намерении стать приобретателем земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями (п. 6, п. 11, п. 12 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве) и ходатайства конкурсного управляющего о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика (п. 2, п. 3 ст. 201.15-2 Закона о банкротстве) к новому застройщику переходят:

земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов незавершенного строительства;

неотделимые улучшения на передаваемых земельных участках (включая

²⁹² Плешанова О.П. Компенсационные механизмы для «обманутых дольщиков» при банкротстве застройщика. С. 153.

²⁹³ Барабина М.П. Особенности правового регулирования отношений банкротства строительных организаций // Актуальные проблемы российского права. М., 2018. С. 98; Кратенко М. Замена застройщика как способ защиты дольщика // ЭЖ-Юрист. 2010. № 49. С. 12–13; Чукарев А.А. Погашение требований участников строительства: критический анализ основных положений законодательства о банкротстве застройщиков // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 12. С. 74.

объекты незавершенного строительства);

права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;

права и обязательства застройщика по договорам с проектной организацией, техническим заказчиком, генеральным подрядчиком, иным договорам, заключенным для целей окончания строительства объектов незавершенного строительства конкурсным управляющим в ходе конкурсного производства;

права требования по подключению (технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным застройщиком в отношении передаваемых земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями;

обязательства застройщика перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства, за исключением требований по взысканию неустоек (штрафов, пени) и иных финансовых санкций. При этом обязательства застройщика перед участниками строительства подлежат передаче при условии полной оплаты последними цены договора. В противном случае к новому застройщику вместе с обязательствами переходят права требования к участнику строительства по исполнению обязательств в оставшейся части.

В литературе высказано мнение, что механизм замены застройщика сопоставим с конструкцией договора купли-продажи²⁹⁴. Оно основано на предусмотренной нормами ст. 201.15.1 Закона о банкротства обязанности лица, которое заинтересовано стать приобретателем прав и обязанностей застройщика, предоставить банкроту встречное предоставление в случае превышения стоимости прав на земельный участок, объект незавершенного строительства над совокупным размером требований участников строительства, включенных в реестр их требо-

²⁹⁴ Барабина М.П. Проблемы незавершенного строительства в рамках дела о банкротстве застройщика – введение нового «механизма» замены застройщика при банкротстве // Право и экономика. 2016. № 7. С. 23–26.

ваний. Думается, это мнение нельзя признать верным по следующим обстоятельствам.

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (ч. 1 ст. 549 ГК РФ). Цена передаваемого имущества является существенным условием договора (ч. 1 ст. 432, ч. 1 ст. 555 ГК РФ). Но цена – денежное выражение стоимости товара, денежное возмещение за товар, услуги²⁹⁵. Расчеты же по договору должна осуществляться в наличной или безналичной форме (ст. 861 ГК РФ).

При реализации положений ст. 201.15-1, ст. 201.15-2 Закона о банкротстве стоимость передаваемого приобретателю имущества подлежит оценке. Однако это отнюдь не обязывает приобретателя оплатить должнику его стоимость. Обязанность внести на специальный счет должника денежные средства предусматривается лишь для случаев превышения стоимости передаваемого имущества над совокупным размером требований участников строительства и только в размере такого превышения. Когда же совокупный размер требований участников строительства превышает стоимость передаваемых новому застройщику прав, встречное предоставление банкроту вообще не следует.

Определению правовой природы предусмотренного ст. 201.15-1, ст. 201.15-2 Закона о банкротстве способа удовлетворения требований участников строительства может помочь анализ соответствующих законодательных положений.

Так, в п. 4 ст. 201.15-2 Закона о банкротстве предусмотрено, что при передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика не применяются правила о получении застройщиком согласия кредиторов на перевод долга на иное лицо и о предварительном их уведомлении о переводе долга застройщика на приобретателя. По сути, аналогичными по своему содержанию являются положения п. 10 ст. 201.10 Закона о банкротстве, которые также применяются при

²⁹⁵ Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. М., 1994.

процедуре замены застройщика. В силу указанной нормы согласия арендодателя земельного участка на передачу прав застройщика на этот участок не требуется.

Действительно, при передаче обязательств застройщика фактически осуществляется перевод долга должника (застройщика-банкрота) на нового должника (приобретателя). По общим положениям гражданского законодательства перевод должником своего долга на другое лицо допускается с согласия кредитора и при отсутствии такого согласия является ничтожным (ч. 2 ст. 391 ГК РФ).

Далее, в п. 9 ст. 201.15.2 Закона о банкротстве законодатель указывает, что перемена лиц в обязательствах, вытекающих из заключенных застройщиком с участниками строительства договоров, в которых застройщик выступает должником, влечет за собой перевод на приобретателя обязательств застройщика по передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений со дня передачи ему объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика по передаточному акту. При этом в случае неполной оплаты участником строительства цены договора передача обязательств застройщика приобретателю возможна при условии перехода к нему также имевшегося у застройщика права требования по исполнению обязательства в оставшейся части (п. 2 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве).

Очевидно, что законодатель избирательно подходит к урегулированию порядка передачи прав и обязанностей застройщика (особо оговариваются только передача обязательств перед участниками строительства, а также отношения с арендодателем земельного участка, а урегулирование договорных отношений с проектными, сетевыми организациями, техническим заказчиком, генеральным подрядчиком остается в стороне) и тем самым отсылает к общим положениям гражданского законодательства о перемене лиц в обязательствах.

В силу положений ч. 1 ст. 382 ГК РФ право (требование), принадлежащее на основании обязательства кредитору, может быть передано им другому лицу по

сделке (уступка требования) или может перейти к другому лицу на основании закона. При этом перечень случаев перехода прав кредитора по обязательству к другому лицу на основании закона является открытым (подп. 5 ч. 1 ст. 387 ГК РФ).

Перевод долга с должника на другое лицо может быть произведен по соглашению между первоначальным должником и новым должником (ч. 1 ст. 391 ГК РФ). Долг может перейти с должника на другое лицо по основаниям, предусмотренным законом. Для перехода долга в силу закона не требуется согласия кредитора, если иное не установлено законом или не вытекает из существа обязательства (ч. 1, ч. 2 ст. 392.2 ГК РФ).

С учетом изложенного можно заключить, что в гражданском законодательстве предусмотрена возможность как передать права (требования), так и перевести долг в силу закона. В свою очередь при замене застройщика происходит одновременная передача прав и обязанностей по договорам от застройщика-банкрота (должника) новому застройщику (приобретателю).

В соответствии со ст. 392.3 ГК РФ передача стороной всех прав и обязанностей по договору другому лицу является передачей договора. Действующее законодательство закрепляет случаи передачи договора в силу закона. Так, согласно п. 3 ст. 860.6 ГК РФ, при прекращении лицом исполнения обязанностей опекуна или попечителя владелец номинального счета заменяется на другого владельца, который в установленном законом порядке назначен опекуном или попечителем бенефициара. Обязательство по договору номинального счета сохраняется, но его субъектный состав изменяется в части владельца счета. В связи с этим в литературе такие правовые последствия обоснованно квалифицированы как передача договора в силу закона²⁹⁶.

²⁹⁶ Ефимова Л.Г. Договоры банковского вклада и банковского счета: моногр. М., 2018. С. 382.

Отметим, что по мнению ряда исследователей передача договора возможна исключительной с согласия сторон, в связи с чем данные авторы в принципе отрицают возможность передачи договора в силу закона²⁹⁷. Вместе с тем с учетом проведенного анализа мы подобную позицию не разделяем.

Таким образом, урегулирование обязательств застройщика перед участниками строительства является передачей в силу закона следующих договоров должника (застройщика-банкрота):

договоров с участниками строительства, по результатам исполнения которых в их собственность должны быть переданы жилые помещения, машино-места и нежилые помещения;

договоров с проектными организациями, техническим заказчиком, генеральным подрядчиком, иных договоров, заключенных в ходе конкурсного производства для целей окончания строительства объектов незавершенного строительства конкурсным управляющим²⁹⁸.

Здесь надо отметить, что в доктрине договоры о перемене лиц в обязательстве (уступке, переводе долга) определяются в первую очередь как инструмент обращения на рынке имущественных прав и обязанностей²⁹⁹. В связи с этим представляется интересной точка зрения Ю.Н. Гайдуга, который полагает, что конструкция перевода долга может быть использована как средство обеспечения исполнения обязательства³⁰⁰. Полагаем, однако, что с данной идеей нельзя согласиться. В таком случае отсутствует один из квалифицирующих признаков обес-

²⁹⁷ Груздев В.В. Передача договора и его части // Хозяйство и право. 2022. № 10. С. 42 - 56.

²⁹⁸ См. Славич М.А. Правовая природа замены застройщика в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика // Бизнес, Менеджмент и право. 2023. № 4. С. 52-55.

²⁹⁹ Насонов А.М. Уступка прав требования должника в процессе принудительного исполнения судебного акта: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003. С. 3; Кузнецов А.В. Институт уступки права требования: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2013. С. 3; Пушкина А.В. Уступка требования как форма правопреемства в гражданском праве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. С. 4.

³⁰⁰ Гайдук Ю.Н. Перевод долга в гражданских правоотношениях: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003.

печительного обязательства – выполнение им функции стимулирования должника к надлежащему исполнению основного обязательства. При переводе долга на другое лицо у должника меняется лишь кредитор, но какого-либо дополнительного бремени либо угрозы неблагоприятных последствий для него не возникает. Поэтому едва ли сама возможность перемены кредитора может стимулировать должника к надлежащему исполнению обязательства.

Анализируя перемену лиц в обязательстве, отметим, что обстоятельства и цели перехода прав (требований) или перевода долга, основанием для которых является сделка (заключенный сторонами по своей воле и своему усмотрению договор), нужно отличать от таковых при правопреемстве в силу закона. Как верно пишет Е.А. Рыжковская, переход прав кредитора или обязанностей должника на основании сделки и в силу закона обусловлен разными экономическими отношениями и интересами. В первом случае имеет место проявление свободы субъектов гражданского оборота. Целью второго является упорядочение экономических отношений для защиты прав и законных интересов разных лиц при наступлении определенных событий, недопущения неблагоприятных, вредных для общества последствий³⁰¹. Действительно, сложно спорить с тем, что передача прав и обязанностей застройщика-должника новому лицу осуществляется для защиты конституционного права граждан на жилье и недопущения неблагоприятных социальных последствий.

Здесь на повестку дня встает вопрос, является ли определение арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика единственным и достаточным документом для надлежащего оформления данной процедуры.

Договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 3 ст. 4 № 214-ФЗ).

³⁰¹ Рыжковская Е.А. Сделки как основания перемены лиц в обязательстве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2005. С. 10–11.

К сделке по передаче прав и обязанностей должника иному лицу применяются правила об уступке требования и о переводе долга (ст. 392.3 ГК РФ). Уступка требования, основанного на сделке, совершенной в простой письменной или нотариальной форме, должна быть совершена в соответствующей письменной форме. Соглашение об уступке требования по сделке, требующей государственной регистрации, должно быть зарегистрировано в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом (ст. 389 ГК РФ).

Таким образом, соглашение о передаче заключенных с участниками строительства договоров участия в долевом строительстве должно быть совершено в письменной форме и подлежит государственной регистрации. Определение арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика является основанием для государственной регистрации перехода прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями (п. 11 ст. 201.15-2 Закона о банкротстве). Указаний о том, что данное определение является также основанием для регистрации перемены лиц по договорам, заключенным должником с участниками строительства, Закон о банкротстве не содержит. При этом, повторим, в п. 9 ст. 201.15.2 Закона о банкротстве предусмотрено, что перемена лиц в обязательствах, которые вытекают из заключенных застройщиком с участниками строительства договоров и в которых застройщик выступает должником, влечет за собой перевод на приобретателя обязательств застройщика по передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений со дня передачи ему объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика по передаточному акту.

Положения п. 10 ст. 201.15-2 Закона о банкротстве позволяют говорить о том, что такого рода передаточный акт составляется на основании договора передачи приобретателю земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика (далее – договор передачи). Названный договор заключается конкурсным (внешним) управляющим на основании определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика (п. 8 ст. 201.15-2 Закона о банкротстве).

Положения Закона о банкротстве не регулируют содержание договора передачи, в нем лишь указано, что договор подлежит заключению в письменной форме и не должен противоречит данному Закону. И хотя передача договоров застройщика-банкрота при замене застройщика происходит в силу закона, соответствующее определение арбитражного суда может не содержать (и зачастую не содержит) сведения о конкретных договорах, права и обязанности по которым переходят к новому застройщику (приобретателю). Это может создать неопределенность в отношениях нового застройщика с третьими лицами – проектными организациями, техническим заказчиком, генеральным подрядчиком, иными контрагентами должника по договорам, заключенным конкурсным управляющим для целей окончания строительства объектов незавершенного строительства.

В связи с этим представляется, что договор передачи должен в обязательном порядке содержать сведения о всех договорах должника, которые передаются новому застройщику. Когда в числе таких договоров имеются договоры участия в долевом строительстве (права требования участников строительства основаны на таковых), договор передачи подлежит государственной регистрации.

Точно так же, как определение арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика является основанием для государственной регистрации перехода прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, договор передачи выступает основанием для внесения в ЕГРН сведений о том, что новый застройщик стал стороной по договорам долевого участия, ранее заключенным застройщиком-банкротом.

С учетом проведенного анализа обратимся к хорошо известной в цивилистической науке классификации договоров на имущественные и организационные³⁰².

³⁰² Гражданское право: учеб.: в 2 т. / под ред. Б.М. Гонгало. М., 2017. Т. 2. С. 157; Российское гражданское право: учеб. / под ред. Е.А. Суханова. Т. 2. С. 143.

Согласно классификации В.В. Груздева, договоры подразделяются на изолированные и взаимосвязанные (организационные и организуемые) (см.: Груздев В.В. Организационные договоры в гражданском праве // Законы России: опыт, анализ, практика. 2019. № 9. С. 93–95).

Абсолютное большинство договоров носит имущественный характер (купля-продажа, мена, дарение, аренда)³⁰³. К числу же организационных относят предварительный (ст. 429 ГК), рамочный (ст. 429.1 ГК), абонентский (ст. 429.4 ГК) договоры, опцион на заключение договора (ст. 429.2 ГК), соглашение о порядке ведения переговоров (п. 5 ст. 434.1 ГК), договоры о создании юридических лиц (п. 5 ст. 9 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», далее – Закон об АО, п. 5 ст. 11 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», далее – Закон об ООО); корпоративные договоры (ст. 67.2 ГК РФ), в том числе договор об осуществлении прав участников общества (п. 3 ст. 8 Закона об ООО) и акционерное соглашение (ст. 32.1 Закона об АО)³⁰⁴.

Одним из первых в отечественной науке на важность организационных отношений в сфере гражданско-правового регулирования обратил внимание О.А. Красавчиков. В период господства в советской экономике метода субординации он отмечал, что организационные формы и отношения в гражданско-правовых отношениях строятся на началах не субординации, а координации³⁰⁵.

Абсолютное большинство исследователей придерживается мнения, что основной квалифицирующей их природу целью заключения организационных договоров, отличающей их от договоров имущественного характера, является создание предпосылок для успешного осуществления взаимосвязанной деятельности контрагентов³⁰⁶. Так, по мнению Б.И. Пугинского, организационный договор – это договор, направленный на формирование организационно-правовых связей между его участниками для последующего нормального становления

³⁰³ Гражданский кодекс Российской Федерации. Общие положения о договоре. Постатейный комментарий к главам 27–29 / под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2016.

³⁰⁴ Реформирование гражданского законодательства: общие положения о сделках, обязательствах и договорах: моногр. / отв. ред. В.В. Долинская. М., 2018.

³⁰⁵ Красавчиков О.А. Гражданские организационно-правовые отношения // Антология уральской цивилистики. 1925–1989. М., 2001. С. 161.

³⁰⁶ Громова Е.А. Соглашение об осуществлении технико-внедренческой деятельности в особых экономических зонах: моногр. М., 2015; Ефимова Л.Г. Рамочные (организационные) договоры. М., 2006. С. 3.

и развития имущественных связей³⁰⁷. Иначе говоря, организационный договор предшествует основному, организуемому им договору.

Между тем более обоснованным представляется мнение М.А. Егоровой, которая отмечает, что организационные договоры могут заключаться не только с целью формирования новых отношений (согласования действий сторон по достижению между ними договоренностей о возникновении у каждой из них прав и обязанностей по отношению друг к другу путем заключения основного договора). Организационный договор может быть заключен также между сторонами уже действующего обязательства для стабилизации существующих отношений, их оптимизации или повышения эффективности, получения более выраженного экономического эффекта от сотрудничества субъектов обязательства. Такого рода договоры она характеризует как организационно-координирующие³⁰⁸. Именно этот подход позволяет квалифицировать организационный договор не только как правообразующий юридический факт³⁰⁹, но и как факт правоизменяющий.

Следовательно, договор передачи является организационным договором, который заключается между конкурсным (внешним) управляющим и приобретателем для упорядочения отношений приобретателя (нового застройщика) с участниками долевого строительства, проектными организациями и иными контрагентами должника, поименованными в п. 1 ст. 201.15-1, подп. 5 п. 3 ст. 201.15-2 Закона о банкротстве. Отличают его от организационных договоров иных видов следующие особенности:

1) данный договор заключается при наличии обязательственных отношений (договоров долевого участия, договоров генподряда и пр.), а не с целью их будущего возникновения;

³⁰⁷ Пугинский Б.И. Коммерческое право России: учеб. М., 2005. С. 183.

³⁰⁸ Егорова М.А. Организационное отношение и организационные сделки в гражданско-правовом регулировании // Законы России: опыт, анализ, практика. 2011. № 5. С. 10–21.

³⁰⁹ Васева Н.В. Имущественные и организационные гражданско-правовые договоры // Гражданско-правовой договор и его функции. Свердловск, 1980. С. 53–69; Илларионова Т.И. Гражданско-правовые организационные отношения и способы их защиты // Гражданское право, экономика и стандартизация. Свердловск, 1978. Вып. 64. С. 28–37.

2) стороны договора передачи не совпадают со сторонами основных договоров, относительно которых он выполняет организационно-координирующую функцию³¹⁰.

Сам по себе договор передачи не создает и не изменяет существа и содержания обязательственных отношений (объема прав и обязанностей сторон) по основным договорам, которые передаются новому застройщику. Не выполняет он и предварительную функцию, так как передача новому застройщику прав и обязанностей по основным договорам (передача договоров) осуществляется в силу закона. В связи с этим отсутствует необходимость в заключении между новым застройщиком и уже бывшими контрагентами должника дополнительных договоров и (или) соглашений (об уступке, переводе долга, замене сторон и пр.). Необходимость в заключении данного договора вызвана именно потребностью обеспечить правовую определенность в отношениях нового застройщика с его новыми контрагентами, подтвердить его вступление в договор вместо должника.

Изложенное позволяет определить договор передачи приобретателю земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательствам застройщика как особый организационный (организационно-координирующий) договор, подлежащий заключению между стороной, выбывающей из обязательственных правоотношений, и ее сингулярным правопреемником с целью обеспечения правовой определенности состава сторон в данных обязательственных отношениях для их последующего надлежащего исполнения.

Возвращаясь к исследованию «замены застройщика» как способа удовлетворения требований участников строительства, нужно отметить, что в этом случае использование понятия «удовлетворение требований» представляет собой юридическую фикцию³¹¹. В действительности никакого удовлетворения требований не происходит. Требование участника строительства – это требование о пере-

³¹⁰ См. Славич М.А. Замена застройщика, как передача договоров в силу закона: какие риски следует учитывать приобретателю // Бизнес, Менеджмент и право. 2024. № 1. С. 79-82.

³¹¹ Лотфуллин Р.К. Юридические фикции в гражданском праве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008. С. 7.

даче ему в собственность жилого помещения (ранее уже отмечалось, что денежные и неденежные требования в реестре требований кредиторов застройщика-банкрота преследуют именно этот материально-правовой интерес). Соответственно удовлетворить его можно только путем передачи участнику строительства в собственность причитающегося ему по договору жилого помещения. Однако в деле о банкротстве застройщика замена застройщика является основанием для исключения требований участников строительства из реестра (п. 6 ст. 201.15-2 Закона о банкротстве)³¹².

По общему правилу основанием для исключения требования из реестра требований кредиторов является его удовлетворение (п. 3 ст. 121 Закона о банкротстве). В нашем случае обращение законодателя к юридической фикции позволяет считать требования соответствующих участников строительства в деле о банкротстве застройщика удовлетворенными. Иначе говоря, под удовлетворением требований участника строительства фактически понимается предоставление ему возможности получить в собственность жилое помещение от нового (ликвидного) застройщика (который подтвердил свое соответствие требованиям к застройщику, а также наличие у него достаточных для завершения строительства соответствующего объекта материально-финансовых ресурсов).

Таким образом, «замена застройщика» как способ удовлетворения требований участников строительства является одним из случаев использования в праве юридической фикции.

При «замене застройщика» (повторим) происходит передача договоров (в первую очередь долевого участия) новому застройщику, приобретателю прав и обязанностей застройщика. Такая передача направлена на защиту прав и законных интересов участников строительства, на получение ими в собственность жилых помещений.

³¹² Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 22.05.2023 № 305-ЭС22-29387.

Традиционно в цивилистике под способами защиты гражданских прав понимаются предусмотренные законодательством средства, с помощью которых могут быть достигнуты пресечение, предотвращение, устранение нарушений права, его восстановление и (или) компенсация потерь, вызванных нарушением права и воздействие на правонарушителя³¹³. Среди поименованных в ст. 12 ГК РФ способов защиты гражданских прав значатся прекращение или изменение правоотношения.

Перемена лиц в обязательстве является изменением правоотношения в соответствующей части (в составе сторон)³¹⁴. При этом передача договора является особым случаем перемены в нем лиц, так как правопреемнику в полном объеме передаются права и обязанности по соответствующим договорам. Еще большими особенностями, причем по той причине, что передача договоров осуществляется в силу закона, обладает «замена застройщика». Вместе с тем, думается, нет оснований к тому, чтобы утверждать, что «замена застройщика» является полноценным самостоятельным способом защиты, и правильнее считать ее правовым средством³¹⁵. Другими словами, осуществляемая в силу закона (ст. 201.15.1, ст. 201.15-2 Закона о банкротстве) передача договоров, заключенных должником с участниками строительства – правовое средство, являющееся разновидностью такого универсального закрепленного в ст. 12 ГК РФ способа защиты права, как изменение правоотношения.

Особого внимания заслуживает также тот факт, что определение арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика является основанием для государственной регистрации перехода прав на земель-

³¹³ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. 3-е изд. М., 2001. Кн. 1; Гражданское право: учеб.: в 3 т. / под ред. А.П. Сергеева. Т. 1. С. 545.

³¹⁴ Егорова М.А. Односторонний отказ от исполнения гражданско-правового договора. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2010; Координация экономической деятельности в российском правовом пространстве: моногр. / отв. ред. М.А. Егорова. М., 2015; Кулаков В.В. Обязательство и осложнения его структуры в гражданском праве России: моногр. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2010.

³¹⁵ Лунева Е.В. Гражданско-правовое средство и юридическая конструкция: соотношение понятий // Юрид. мир. 2015. № 8. С. 48–52.

ный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, а также перехода права на объект незавершенного строительства (в случае, когда за должником было зарегистрировано право собственности на такой объект).

Основания возникновения права собственности закреплены в гл. 14 ГК РФ. К их числу относятся возникновение права собственности на вновь изготовленное или созданное лицом для себя имущество, приобретение прав собственности на вещь, изготовленную путем переработки, обращение в собственность общедоступных для сбора вещей, признание права собственности на самовольную постройку, приобретение права собственности в силу приобретательной давности, обращение в собственность движимых вещей, от которых собственник отказался. Однако приобретение новым застройщиком прав на земельный участок, объект незавершенного строительства либо неотделимые улучшения, расположенные на земельном участке, нельзя отнести ни к одному из этих оснований.

В соответствии с ч. 2 ст. 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом по договору купли-продажи, мены, дарения или иной сделке об отчуждении этого имущества. Бесспорно, что в нашем случае собственником имущества, которое передается приобретателю, выступает банкрот. Поэтому определение арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика не может быть квалифицировано в качестве договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества. Равным образом не может быть признано односторонней сделкой и заявление нового застройщика о намерении стать приобретателем земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, с которым он обращается в арбитражный суд, так как одно его волеизъявление не является необходимым и достаточным условием для перехода к нему права собственности на соответствующее имущество должника (ч. 2 ст. 154 ГК РФ).

Таким образом, осуществляемая в силу ст. 201.15.1, ст. 201.15-2 Закона о банкротстве передача прав застройщика является не предусмотренным ст. 14 ГК РФ основанием возникновения права собственности.

Анализ законодательства, регулирующего процедуру замены застройщика, показывает, что ряд его положений вызывает определенные вопросы.

Так, сегодня ст. 201.15-2-2 Закона о банкротстве предоставляет Фонду в случае принятия им решения о выплате возмещения гражданам право обратиться в арбитражный суд с заявлением о намерении приобрести права застройщика на земельный участок, расположенный на нем объект (объекты) незавершенного строительства, неотделимые улучшения такого земельного участка, права на проектную документацию с внесенными в нее изменениями. При поступлении такого заявления арбитражный суд рассматривает по существу возможность передать Фонду указанные участок, права, объекты. В качестве встречного предоставления учитываются выплаты Фондом возмещения в пользу граждан. Кроме того, Фонд при этом дополнительно должен:

перечислить на специальный банковский счет застройщика денежные средства для удовлетворения требований по текущим платежам, требований кредиторов первой, второй очереди, включенных в реестр требований кредиторов;

перечислить на основной счет застройщика денежные средства в сумме разницы между стоимостью прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями и совокупным размером требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, по которым будет осуществлена выплата.

С учетом указанных положений обращает на себя внимание тот факт, что, в отличие от процедуры передачи объекта незавершенного строительства (ст. 201.10 Закона о банкротстве), при удовлетворении заявления о переходе к Фонду соответствующих земельного участка, объектов, неотделимых улучшений в числе выплат, которые должны быть произведены Фондом, не фигурируют суммы на удо-

удовлетворение требований залоговых кредиторов, права которых обеспечены залогом подлежащего передаче Фонду имущества, но которые не относятся к числу участников строительства. Из этого следует, что требования таких кредиторов не должны погашаться за счет средств Фонда для перехода к нему прав на обремененное залогом имущество. Более того, согласно положениям п. 25 ст. 201.15-2-2, со дня государственной регистрации перехода Фонду прав на имущество прекращается залог прав застройщика на земельный участок со всеми находящимися на нем объектами и неотделимыми улучшениями, в том числе по обязательствам, связанным с обеспечением прав участников строительства по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с законодательством о долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Указанные нововведения продолжили логику законодателя по лишению залоговых кредиторов права на преимущественное удовлетворение своих требований, которая впервые была отражена в Федеральном законе от 27.06.2019 № 151-ФЗ. В силу п. 14 ст. 16 данного Федерального закона передача земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика в соответствии со ст. 201.15.1 Закона о банкротстве осуществляется без соблюдения правил подп. 3 п. 3 ст. 210 Закона о банкротстве (т. е. без выплат в пользу залоговых кредиторов) в случае, если в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, которые должны быть построены на передаваемом земельном участке, договор с первым участником строительства был заключен без использования счетов эскроу и до 01.07.2019 (договор долевого участия представлен на государственную регистрацию до той же даты).

Таким образом, фактически залоговые кредиторы были лишены права на преимущественное удовлетворение своих требований за счет предмета залога, что нельзя признать обоснованным. Содержащиеся в п. 11 ст. 201.15-2, п. 25 ст. 201.15-2-2 Закона о банкротстве уточнения, что прекращение залога в указанном случае не влечет за собой изменения очередности удовлетворения требований кредиторов, которые были им обеспечены, положения залоговых кредиторов не улучшают, вызывают дополнительные вопросы. В Законе о банкротстве не

называются случаи изменения очередности требования при утрате его залогового обеспечения, а потому сложно предположить, какую цель преследовал при этом законодатель³¹⁶.

Залоговые кредиторы по общему правилу имеют преимущество при удовлетворении своих требований за счет заложенного имущества вне зависимости от очереди их требований в реестре требований кредиторов. Права залоговых кредиторов подлежат удовлетворению в особом порядке, предусмотренном ст. 201.14 Закона о банкротстве, с учетом сформулированных судебной практикой правил об учете очередности их требований для установления последовательности их удовлетворения. В любом случае смысл привилегий залогового кредитора состоит в его возможности удовлетворить свои требования за счет заложенного имущества с соблюдением предусмотренного Законом порядка преимущественно перед иными кредиторами. Это объясняет, почему залог как способ обеспечения обязательств занимает одно из первых мест в системе юридических конструкций, которые минимизируют финансовые риски, обеспечивают оптимальную гарантию защиты прав кредиторов³¹⁷.

Видимо, учитывая все это, Конституционный Суд РФ признал неконституционными п. 14 и п. 17 ст. 16 Федерального закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ во взаимосвязи с п. 11 ст. 201.15-2 Закона о несостоятельности (банкротстве) в той мере, в какой они не предусматривают необходимых правовых гарантий защиты прав кредиторов, не являющихся участниками строительства, при прекращении их залоговых прав в связи с передачей земельного участка, объекта незавершенного строительства Фонду в рамках дела о банкротстве застройщика³¹⁸.

³¹⁶ См. Славич М.А. Особая роль Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства в рамках дела о банкротстве застройщика // Бизнес, Менеджмент и право. 2020. № 3. С. 38.

³¹⁷ Несостоятельность (банкротство): учеб. курс / под ред. С.А. Карелиной. Т. 1. С. 311.

³¹⁸ Постановление Конституционного Суда РФ от 21.07.2022 № 34-П по делу о проверке конституционности частей 14 и 17 статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон „Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации“ и отдельные законодательные акты Российской Федерации», подпунктов 3 и 3.1 пункта 1 статьи 201.1, пункта 5 статьи 201.10, абзаца второго пункта 2 статьи 201.15, под-

До внесения изменений в законодательство Конституционный Суд РФ установил временное правовое регулирование спорных отношений, указав, что у лиц, ранее являвшихся залоговыми кредиторами застройщика, перед которыми у Фонда не возникли обязательства по предоставлению помещений, в связи с прекращением залога возникает право требования к Фонду, ставшему приобретателем прав застройщика на соответствующее имущество, в размере основной суммы задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов, без возобновления начисления процентов, но не более – совокупно по всем лицам, ранее являвшимся залоговыми кредиторами, – стоимости предмета залога на день принятия решения арбитражного суда о передаче Фонду соответствующего имущества.

Таким образом, Конституционный Суд признал, что лица, утратившие право залога и получившие право требовать у Фонда передачи им в собственность помещений в оконченном строительстве объекте, имеют право требования к Фонду в размере, соответствующем установленному ст. 201.14 Закона о банкротстве.

До настоящего времени изменения в законодательство не внесены. Вместе с тем положения п. 14 и п. 17 ст. 16 Федерального закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ применяются судами с учетом названного постановления Конституционного Суда РФ³¹⁹.

Принятие указанного постановления представляется более чем обоснованным. Вместе с тем надо отметить, что не были предметом рассмотрения Конституционного Суда РФ положения ст. 201.15.2-2 Закона о банкротстве (а именно п. 4 и п. 25), поскольку не применялись в деле заявителя, хотя представляется, что и эти нормы не соответствуют Конституции РФ. Поэтому полагаем,

пункта 1 пункта 8 статьи 201.15-1, пункта 11 статьи 201.15-2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с запросом Верховного Суда Российской Федерации и жалобой гражданки А.Н. Шалимовой.

³¹⁹ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 23.09.2022 № 305-ЭС19-12342(3); Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 03.10.2022 № 305-ЭС21-2063(3,5); Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 02.11.2023 № 305-ЭС22-24570(6,7).

что при внесении в законодательство изменений, требуемых в силу приведенного Постановления Конституционного Суда РФ, федеральный законодатель должен учесть и необходимость приведения в соответствие с Конституцией РФ положений ст. 201.15-2-2 Закона о банкротстве, которые по своей сути и содержанию аналогичны тем, что признаны неконституционными.

Но какой объем обязательств по передаче участникам строительства в собственность жилых (нежилых) помещений переходит к новому застройщику? Из буквального содержания положений ст. 201.15-1, ст. 201.15-2 Закона о банкротстве следует, что к приобретателю переходят те обязательства застройщика-банкрота, которые отвечают следующим условиям:

такие требования включены в реестр требований участников строительства; они не являются требованиями по взысканию неустоек (штрафов, пени) и иных финансовых санкций.

Первое, что вызывает определенные вопросы, – отсутствие в Законе о банкротстве указания, к какому моменту требование должно быть включено в реестр, чтобы участник строительства мог претендовать на его удовлетворение новым застройщиком (на дату обращения заинтересованного лица в арбитражный суд с заявлением о намерении, дату принятия такого заявления к рассмотрению, дату вынесения арбитражным судом определения об удовлетворении заявления о намерении, дату вынесения определения о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика). Соответствующий вывод поможет сделать только системное толкование иных положений § 7 гл. IX Закона о банкротстве.

Так, согласно п. 15 ст. 201.4 Закона о банкротстве, требования участников строительства, включенные в реестр требований участников строительства после дня принятия Фондом решения о финансировании мероприятий по завершению строительства либо после дня принятия Фондом субъекта РФ решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, подлежат удовлетворению в порядке, предусмотренном абз. 2 подп. 3 п. 1 ст. 201.9. Закона. Соответственно данные требования будут подлежать

удовлетворению в первой подочереди третьей очереди реестра требований кредиторов. Безусловно, приведенные положения в отношении требований участников строительства, которые возникли после даты принятия заявления о признании должника банкротом (текущие требования), следует применять с учетом нормы п. 1.1 ст. 201.9 Закона о банкротстве, т. е. такие текущие требования погашаются в составе третьей очереди требований по текущим платежам. Однако значимым в данном случае является не это правило.

Из содержания п. 15 ст. 201.4 Закона о банкротстве следует, что участники строительства, которые «опоздали» с включением в реестр своих требований на дату принятия соответствующим Фондом указанного решения не вправе претендовать на удовлетворение их требований приобретателем (Фондом или Фондом субъекта РФ) в натуре. Изменениями 2020 г. было уточнено, что такие участники вправе получить возмещение в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ, т. е. получить только денежное удовлетворение своих требований.

С учетом изложенного можно сделать вывод, что в случаях, когда приобретателем прав и обязанностей застройщика является Фонд или Фонд субъекта РФ, к нему переходят только те обязательства по передаче жилых (нежилых) помещений, которые были включены в реестр требований кредиторов на дату принятия Фондом решения о финансировании мероприятий по окончанию строительства объектов незавершенного строительства. Иным участникам строительства Фонд обязан выплатить денежное возмещение.

Однако в каком объеме должен принять на себя обязательства перед участниками строительства новый застройщик, который не является Фондом или Фондом субъекта РФ? В п. 15 ст. 201.4 Закона о банкротстве, иных его нормах дополнительных оговорок, уточнений на этот счет не содержится. Между тем заявитель при решении вопроса об обращении в арбитражный суд с заявлением о намерении безусловно оценивает: объем обязательств, которые ему предстоит исполнить перед участниками строительства при передаче ему прав и обязанностей застройщика, а также объем финансовых вложений, которые ему предстоит

произвести для окончания строительства соответствующего объекта, ввода его в эксплуатацию. По результатам этой оценки он соотносит совокупность возможных затрат с суммой денежных средств, которые он может извлечь за счет продажи помещений, свободных от прав участников строительства³²⁰.

Вместе с тем объем обязательств перед участниками строительства, которые к нему перейдут, заявитель сможет объективно оценить только по сведениям о требованиях, которые включены в реестр требований участников строительства на дату принятия им соответствующего управленческого решения. При этом дату принятия решения коммерческой организацией, которая выступает приобретателем, не следует считать датой условного «закрытия» реестра требований участников строительства для целей передачи прав новому застройщику. Такой объективной датой может служить дата принятия арбитражным судом к рассмотрению заявления о намерении (дата вынесения соответствующего определения). Допустимую погрешность между объемом требований участников строительства, которые были включены в реестр требований кредиторов на момент принятия решения об обращении с заявлением о намерении, с объемом, который фактически будет включен в реестр на дату принятия заявления к рассмотрению арбитражного суда, заявитель может оценить с учетом сведений о требованиях, которые заявлены участниками строительства и не рассмотрены к дате принятия его заявления к рассмотрению.

Противники высказанной позиции могут аргументировать свои возражения тем, что в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) содержатся объективные данные о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве. А значит их анализ позволит получить информацию о свободных от прав участников строительства помещениях в объекте строительства. Согласиться с таким мнением нельзя в силу следующего.

³²⁰ См. Славич М.А. Замена застройщика: риски для инвестора // Бизнес, Менеджмент и право. 2022. № 4. С. 43-48; Славич М.А. Замена застройщика: оценка инвестором объема обязательств застройщика-банкрота // Legal Insight. 2023. № 4. С. 34-38.

Во-первых, когда речь идет о деятельности недобросовестных застройщиков, продажа квартир (нежилых помещений) может осуществляться с использованием схем обхода положений Закона № 214-ФЗ, без регистрации договоров долевого участия в ЕГРН.

Во-вторых, при наличии «двойных» продаж (в том числе в случае расторжения договора первоначальным дольщиком, которому застройщик не вернул уплаченные денежные средства, с последующей продажей этого же помещения новому участнику строительства) оценить объем требований, которые должны будут быть удовлетворены для соблюдения условий для передачи прав и обязанностей застройщика, исключительно по данным ЕГРН вряд ли возможно.

В-третьих, в силу норм § 7 к числу участников строительства относятся исключительно граждане. Однако права требования по договору долевого участия свободно обращаются на рынке. При этом подписание договоров уступки, расчеты по ним могут не совпадать с регистрацией перехода прав по договорам в ЕГРН. Отсутствие факта регистрации перехода права требования по договору долевого участия при наличии доказательств оплаты такого права с учетом обстоятельств конкретного спора по рассмотрению требования участника строительства, цели применения норм § 7 (защита прав граждан) не может явиться препятствием для включения соответствующего требования гражданина (при том, что в ЕГРН соответствующее помещение числится за юридическим лицом) в реестр требований участников строительства. Соответственно при указанных обстоятельствах потенциальный приобретатель также не может исключительно на основании данных ЕГРН объективно оценить размер обязательств перед участниками строительства, которые могут к нему перейти.

Дополнительно отметим, что судебная практика возлагает риск увеличения объема подлежащих исполнению им обязанностей перед участниками строительства и связанных с этим негативных последствий на приобретателя прав и

обязанностей застройщика³²¹.

С учетом сказанного предлагаем внести изменения в п. 15 ст. 201.4 Закона о банкротстве, предусмотрев в нем положение об удовлетворении в порядке абзаца 2 подп. 3 п. 1 ст. 201.9 Закона о банкротстве (с возможностью получения возмещения в Фонде) не только требований участников строительства, которые были включены в реестр требований участников строительства после дня принятия Фондом или Фондом субъекта РФ решения о финансировании, но и требований участников строительства, включенных в реестр после даты принятия арбитражным судом заявления о намерении от будущего приобретателя.

Следующий момент, который необходимо прояснить, – характер требований, по которым обязанным перед участниками строительства становится приобретатель.

По нормам Закона о банкротстве (повторим) к числу таковых относятся требования, включенные в реестр требований участников строительства, за исключением требований по взысканию неустоек (штрафов, пени) и иных финансовых санкций.

В силу положений подп. 7 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве в реестр требований участников строительства включаются:

требования о передаче жилых помещений (машино-мест, нежилых помещений) (до 7 кв. м включительно);

денежные требования, в число которых входят не только требования о возврате уплаченного по договору, но и требования о возмещении убытков в виде реального ущерба, причиненного нарушением обязательств по передаче помещений (подп. 4 п. 1 ст. 201.1), размер которого определяется по правилам, установленным в п. 2 ст. 201.5 Закона.

³²¹ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 17.07.2023 № 306-ЭС22-27838(2,3).

Следовательно, неустойки (штрафы, пени) и иные финансовые санкции не входят в число требований, включаемых в реестр требований участников строительства и не могут быть переданы новому застройщику. Вместе с тем сумма убытков в такой реестр включается, причем оговорки об исключении ее из числа передаваемых обязательств Закон не содержит. С учетом сказанного рассматриваемые положения Закона о банкротстве могли толковаться таким образом, что обязательства перед участниками строительства в размере реального ущерба также переходят к новому застройщику. Но в июле 2020 г. норма п. 6 ст. 201.15-2 была уточнена, и сегодня при передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика требования о возмещении убытков признаются погашенными, т. е. к новому застройщику обязательства по их возмещению участникам строительства не переходят.

Таким образом, к приобретателю прав и обязанностей застройщика переходят:

требования о передаче жилых помещений (машино-мест, нежилых помещений) (до 7 кв. м включительно);

денежные требования о возврате уплаченного по договору с застройщиком-банкротом.

При этом за границами правового регулирования остался вопрос о порядке исполнения новым застройщиком обязательств перед участниками строительства, требования которых выражены в денежном эквиваленте. Формально такой участник строительства вправе потребовать от приобретателя уплаты ему денежных средств. Однако это противоречит логике, смыслу норм § 7 гл. IX Закона о банкротстве. Поэтому предлагаем внести изменения в п. 6 ст. 201.15-2 Закона о банкротстве, изложив его в следующей редакции: «На основании определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика требования участников строительства, исполнение обязательств перед которыми передано приобретателю, исключаются конкурсным управляющим (внешним управляющим) из числа требований участников строительства. Де-

нежные требования участников строительства по возмещению убытков, установленных в соответствии с пунктом 2 статьи 201.5 настоящего Федерального закона, признаются погашенными, денежные требования, указанные в абзаце 2, абзаце 4, абзаце 5 подпункта 4 пункта 1 статьи 201.1 настоящего Федерального закона, трансформируются в требования о передаче соответственно жилого помещения, машино-места и (или) нежилого помещения, являющихся предметом договора, в связи с исполнением которого возникло денежное требование участника строительства, сведения о которых были включены в реестр требований участников строительства в соответствии с пунктом 3 статьи 201.5 настоящего Федерального закона».

Здесь надо отметить, что ряд исследователей предлагают закрепить в положениях § 7 в качестве альтернативы процедуре замены застройщика (помимо передачи объекта незавершенного строительства созданному участниками строительства кооперативу в соответствии со ст. 201.10 Закона о банкротстве) возможность продажи незавершенного объекта строительства, земельного участка под ним с условием принятия покупателем обязанности завершить строительство и передать участникам строительства помещения в нем³²². Предлагается также закрепить такую возможность путем специального правового регулирования (за рамками банкротного законодательства)³²³.

К числу положительных аспектов указанного предложения можно отнести следующие.

Во-первых, при продаже незавершенного объекта строительства с земельным участком будут получены дополнительные средства в сравнении с той суммой, которая бы поступила застройщику-банкроту при реализации процедуры замены застройщика.

³²² Алтухов А.В. Гражданско-правовая защита прав участников долевого строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2015. С. 13.

³²³ Белоусов В.Н. Механизм удовлетворения требований участников строительства в процессе несостоятельности (банкротства) застройщика. С. 34.

Так, в силу ст. 201.15-1 Закона о банкротстве приобретатель обязан доплатить должнику разницу между стоимостью объекта незавершенного строительства с правами на земельный участок и совокупным размером требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства. Продажа имущества, согласно общим положениям ст. 110, 139 Закона о банкротстве, осуществляется в ходе конкурсных процедур, которые направлены на отчуждение имущества с максимальной выгодой для кредиторов должника (по максимально возможной цене за счет возможной конкуренции потенциальных приобретателей).

Во-вторых, предлагаемый механизм способен обезопасить покупателя, который примет на себя обязанность передать участникам строительства по его окончании помещения в соответствии с договорами, которые были заключены с застройщиком-банкротом, от перехода к нему обязательств по уплате неустойки за период просрочки предыдущего застройщика. К сожалению, это было невозможно при передаче обязанностей по достройке «проблемных» объектов новому застройщику путем заключения с участием участников строительства соглашений о передаче прав и обязанностей по договорам, которые были заключены с недобросовестным застройщиком. Данная модель использовалась на практике до появления в § 7 гл. IX Закона о банкротстве ст. 201.15-1, ст. 201.15-2.

Однако полагаем, что при инициировании подобных изменений должны учитываться также следующие существенные моменты.

Во-первых, помимо стоимости приобретаемого имущества (объекта незавершенного строительства, прав на земельный участок) покупатель должен оплатить суммы, которые бы вносились на отдельный счет должника:

для осуществления 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 в соответствии Законом о банкротстве является обязательным;

для удовлетворения требований кредиторов первой и второй очереди, а также требований залоговых кредиторов, которые не относятся к числу участников строительства.

В противном случае выгода от реализации конкурентной процедуры может быть (хорошо, если только) нивелирована удержанием из вырученных от продажи денежных средств сумм на погашение указанных требований.

Во-вторых, законодательное закрепление анализируемой возможности потребует внесения изменений в положения Закона о способах реализации имущества должника. Этот вывод основан на следующем. Так как покупатель должен будет принять на себя обязанность исполнить перед участниками строительства обязательства по передаче им помещений в окончанном строительством объекте, продажа имущества должна осуществляться посредством проведения конкурса (п. 5 ст. 110 Закона о банкротстве). Причем покупателем имущества на возможных торгах может выступать юридическое лицо, которое отвечает требованиям, предъявляемым к застройщику в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ. Соответственно круг потенциальных участников будет ограничен. В связи с этим согласиться с мнением ученых, которые предлагали при реализации рассматриваемой конструкции проводить открытые торги в форме конкурса³²⁴, вряд ли возможно. Торги должны проводиться в форме закрытого конкурса, хотя в ст. 110 Закона о банкротстве проведение закрытых торгов предусмотрено только в отношении ограничено оборотоспособного имущества.

Отметим также, что с учетом изменений, которые были внесены в Закон о банкротстве в июле 2020 года, вступления в силу новой ст. 201.15-2-2 данного закона передача имущества и обязательств застройщика иному лицу (помимо Фонда/Фонда субъекта РФ) теоретически возможна, но практически маловероятна³²⁵. Так, в случае принятия Фондом решения о финансировании мероприятий

³²⁴ Чукреев А.А. Погашение требований участников строительства: критический анализ основных положений законодательства о банкротстве застройщиков. С. 74.

³²⁵ Плешанова О.П. Компенсационные механизмы для «обманутых дольщиков» при банкротстве застройщика. С. 154.

по окончании строительства объектов незавершенного строительства путем принятия на себя прав, обязанностей застройщика удовлетворение соответствующего заявления иного лица исключается (абзац 6 п. 1 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве). При принятии Фондом решения о нецелесообразности финансирования, выплате соответствующего возмещения гражданам-участникам строительства он вправе претендовать на передачу ему прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями. Соответственно при удовлетворении этого ходатайства передавать иному застройщику будет нечего.

В числе недостатков процедуры замены застройщика отметим следующее. Согласно положениям абзаца 5 п. 1 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве при наличии у застройщика нескольких земельных участков с находящимися на них неотделимыми улучшениями и обязательств перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в отношении объектов, которые должны быть построены на данных земельных участках, эти земельные участки и обязательства застройщика могут быть переданы отдельно одному или нескольким приобретателям. При этом положения Закона о банкротстве не содержат указаний о том, что определение о передаче имущества и обязательств застройщика может быть вынесено арбитражным судом в отношении всех земельных участков одновременно. Следовательно, Закон о банкротстве урегулировал только то, что в отношении разных земельных участков (с соответствующими объектами) приобретателями в рамках процедуры банкротства одного должника могут выступать разные лица. При этом он не обязывает потенциальных заявителей разрешить судьбу недостроенного соответствующего застройщика целиком.

Реализация этих норм может привести к ситуации, когда наиболее интересные с точки зрения инвестирования объекты будут переданы новому(ым) приобретателю(ям), а остальные объекты останутся в конкурсной массе. Причем участ-

ники строительства, которые заключили договоры в отношении таких малопривлекательных объектов, будут лишены возможности удовлетворить свои требования за счет продажи переданных новому застройщику земельных участков (объектов) незавершенного строительства в порядке, в котором могли бы быть распределены вырученные от их продажи денежные средства (ст. 201.14 Закона о банкротстве). Так как именно Фонду принадлежит право определения способа удовлетворения требований участников строительства (ряд объектов может быть «взят» Фондом на достройку, т. е. реализована процедура замены застройщика, а по остальным объектам гражданам произведены выплаты), иные кредиторы, не являющиеся участниками строительства, которые имели зарегистрированные договоры долевого участия на объекты, не попавшие в число достраиваемых, могут быть лишены всякой возможности удовлетворить свои требования в связи с изъятием из конкурсной массы должника ликвидного имущества. Иначе говоря, данные кредиторы оказываются в неравном положении по сравнению с кредиторами, заключившими договоры в отношении объектов, применительно к которым реализована процедура передачи прав и обязательств новому застройщику. В связи с этим целесообразно дополнить ст. 201.15.2 Закона о банкротстве нормой, согласно которой определение о передаче имущества и обязательств застройщика может быть вынесено в отношении всех имеющихся у застройщика объектов незавершенного строительства одновременно.

Таким образом, в Закон о несостоятельности (банкротстве) необходимо внести следующие изменения:

для достижения целей применения § 7 гл. IX Закона о банкротстве ст. 201.15.2 дополнить нормой, согласно которой определение о передаче имущества и обязательств застройщика может быть вынесено в отношении всех имеющихся у него объектов незавершенного строительства одновременно;

для обеспечения возможного эффективного участия в делах о банкротстве застройщиков средств частного капитала предусмотреть удовлетворение в порядке абзаца 2 подп. 3 п. 1 ст. 201.9 (с возможностью получения возмещения в

Фонде) не только требований, которые были включены в реестр требований участников строительства после дня принятия Фондом или Фондом субъекта РФ решения о финансировании, но и требований, включенных в реестр после даты принятия арбитражным судом соответствующего заявления от иного лица, имеющего намерение стать приобретателем;

для обеспечения равенства прав залоговых кредиторов вне зависимости от примененной процедуры удовлетворения требований участников строительства дополнить ст. 201.15-2-2 условием об обязательном удовлетворении их требований в размере, установленном ст. 201.14 Закона, за счет средств Фонда, а п. 14 ст. 16 Федерального закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ признать утратившим силу (как неконституционный);

для устранения возможных споров при реализации процедуры замены застройщика о форме удовлетворения требований участников строительства закрепить норму о трансформации денежных требований, указанных в подп. 4 п. 1 ст. 201.1, в требования о передаче соответственно жилого помещения, машино-места и (или) нежилого помещения, являющихся предметом договора, в связи с исполнением которого возникло денежное требование участника строительства.

§ 3. Погашение требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства

Сразу оговоримся, что системное толкование положений Закона о банкротстве позволяет поставить знак равенства между понятиями «погашение», «исполнение», «удовлетворение». Поэтому когда речь идет о погашении требований участников строительства, налицо фактически та же юридическая фикция, что и в случае замены застройщика, поскольку под таковым подразумевается удовлетворение требований участников строительства.

Данный способ, который довольно часто упрощенно именуют «передача в ЖСК», был включен в первоначальный текст § 7 гл. IX Закона и представлял собой легализацию уже использовавшегося на практике способа удовлетворения прав участников строительства. Суть его заключалась в том, что инициативная

группа обманутых дольщиков объединяла свои усилия по окончанию строительства проблемного объекта. Однако отсутствие законодательного регулирования подобных действий и «приспособление» их к уже имеющимся конструкциям создавали для таких граждан новые трудности на пути восстановления ими своих нарушенных прав³²⁶. Это и обусловило появление в Законе о банкротстве ст. 201.10. Казалось бы, закрепленный в этой статье способ удовлетворения требований участников строительства достаточно прост. Участники принимают решение о создании кооператива и санкционируют обращение арбитражного управляющего в арбитражный суд с соответствующим ходатайством, при удовлетворении ходатайства кооперативу после его регистрации переходят права на объект незавершенного строительства и земельный участок. Но правовое содержание данной конструкции, формулировки, которые использует законодатель, вызывают ряд вопросов.

Так, в силу п. 1, п. 15 ст. 201.10 Закона о банкротстве права застройщика на объекты незавершенного строительства, земельный участок подлежат передаче жилищно-строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу, который создан решением участников строительства. Однако нормы абзаца первого п. 3, подп. 3 п. 8 ст. 201.10 Закона о банкротстве говорят о том, что такая передача осуществляется непосредственно участникам строительства, которые вносят «переданные им права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок» в качестве паевых взносов в созданный ими кооператив.

Налицо противоречие, причем в нормах одной статьи.

Более того, в п. 14 ст. 201.10 Закона о банкротстве законодатель указывает, что права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный

³²⁶ Маслова Э.М. Долевое строительство и товарищество собственников жилья: взаимосвязь, проблемы защиты прав «обманутых дольщиков» // Правовая наука и реформа юридического образования. 2012. № 2 (25). С. 126–130; Маштакова Н.А. Признание права на долю в праве собственности на объект незавершенного строительства как способ защиты прав участника долевого строительства // Нотариус. 2011. № 2. С. 13.

участок передаются кооперативу в качестве отступного по требованиям о передаче жилых помещений, требованиям о передаче машино-мест и нежилых помещений и денежным требованиям.

По мнению А.А. Чукреева, хотя законодатель использует в ст. 201.10 Закона о банкротстве понятие отступного, говорить о наличии такого способа прекращения обязательства, что называется, «в чистом виде», в рассматриваемом случае не приходится, так как здесь отсутствует требуемое по ст. 409 ГК РФ соглашение сторон. Кроме того, согласно ст. 407 ГК РФ, перечень оснований прекращения обязательств, приведенных в гл. 26 ГК РФ, не является исчерпывающим. В силу ч. 1 данной статьи обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным ГК РФ, другими законами, иными правовыми актами или договором. Таким образом, механизм погашения требований участников строительства к застройщику-должнику, закрепленный в ст. 201.10 Закона о банкротстве, выступает иным, не предусмотренным ГК РФ основанием прекращения обязательств³²⁷.

Некоторые исследователи считают закрепленный в ст. 201.10 Закона о банкротстве способ специфической гражданско-правовой государственно-принудительной мерой защиты прав участников строительства³²⁸. С данным утверждением нельзя согласиться в связи со следующим.

Мера защиты как разновидность способа защиты гражданских прав имеет своей целью восстановление нарушенного права, ее применение должно восстановить положение, существовавшее до нарушения права³²⁹. Однако в случае передачи объекта незавершенного строительства, земельного участка (прав на него) созданному участниками строительства кооперативу восстановления их прав на получение ими в собственность помещений не происходит. Такое будет возможно

³²⁷ Чукреев А.А. Погашение требований участников строительства: критический анализ основных положений законодательства о банкротстве застройщиков. С. 60.

³²⁸ Алтухов А.В. Гражданско-правовая защита прав участников долевого строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2015. С. 9.

³²⁹ Алексеев С.С. Общая теория права: учеб. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2008. С. 202–205.

только по окончании строительства по результатам деятельности созданного участниками кооператива.

С нашей точки зрения, есть все основания утверждать, что предусмотренный ст. 201.10 Закона о банкротстве способ прекращения обязательств застройщика-должника перед участниками строительства является отступным.

В соответствии со ст. 409 ГК РФ по соглашению сторон обязательство может быть прекращено предоставлением отступного – уплатой денежных средств или передачей иного имущества. Данный способ прекращения обязательства предполагает наличие двух элементов: достигнутого сторонами соглашения и предоставления взамен исполнения отступного³³⁰.

Соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей признается договором (ч. 1 ст. 420 ГК РФ). Неоспоримым в доктрине является признание того, что договор – это волевой акт, в первую очередь соглашение сторон³³¹. С учетом положений ч. 2 ст. 432 ГК РФ соглашение (договор) заключается посредством направления оферты одной из сторон и ее акцепта другой стороной.

Оферта – адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение (ч. 1 ст. 435 ГК РФ). Акцепт – ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии. Молчание адресата не является акцептом, если иное не вытекает из закона, соглашения сторон, обычая или из прежних деловых отношений сторон. Совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (отгрузка товаров, предоставление услуг, выполнение работ, уплата соответствующей суммы и т. п.) считается акцептом, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не указано в оферте (ст. 438 ГК РФ).

³³⁰ Договорное и обязательственное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 307–453 Гражданского кодекса Российской Федерации / отв. ред. А.Г. Карапетов. М., 2017.

³³¹ Красавчиков О.А. Гражданско-правовой договор: понятие, содержание и функции // Гражданско-правовой договор и его функции: межвуз. сб. науч. тр. Свердловск, 1980. С. 10.

Обязательство, о прекращении которого идет речь (обязательство по передаче в собственность жилого/нежилого помещения, машино-места или денежное обязательство), существует между застройщиком-должником и участником строительства. С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства прекращаются полномочия руководителя должника, иных органов управления должника, интересы должника представляет конкурсный управляющий (ст. 126, ст. 127 Закона о банкротстве).

В рассматриваемом случае считаем возможным полагать, что офертой является созыв конкурсным управляющим собрания участников строительства, в повестку дня которого включен вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении их требований путем передачи прав застройщика-банкрота созданному участниками строительства жилищно-строительному или иному специализированному потребительскому кооперативу. С учетом состава материалов, подлежащих рассмотрению собранием участников строительства, требований к содержанию заключения конкурсного управляющего о возможности или невозможности такой передачи можно утверждать, что данная оферта содержит все существенные условия возможного отступного.

В свою очередь участники строительства акцептуют направленную им таким образом оферту либо прямо (голосованием «за» по этому вопросу на собрании), либо косвенно, путем молчания (не голосуя на собрании или воздерживаясь от указания своей позиции)³³², т. е. соглашение между сторонами первоначального обязательства (должником и участником строительства) достигается. Участники же строительства, которые отказались от передачи объекта незавершенного строительства и прав на земельный участок потребительскому кооперативу, остаются в реестре требований должника (исключительно с денежными требованиями), т. е. первоначальное обязательство между ними и должником не прекращается.

³³² Определение Конституционного Суда РФ от 20.12.2018 № 3229-О; постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 16.07.2018 № Ф03-2618/2018.

При удовлетворении арбитражным судом ходатайства арбитражного управляющего участникам строительства взамен имевшегося у них права требования к должнику предоставляется право на пай в жилищно-строительном или ином специализированном потребительском кооперативе – собственнике объекта незавершенного строительства, земельного участка (права на земельный участок). Требования к должнику считаются погашенными и исключаются из реестра требований кредиторов.

Таким образом, закрепленный ст. 201.10 Закона о банкротстве способ погашения требований участников строительства надо признать отступным.

Для анализа состава членов подлежащего созданию жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обратимся к положениям Закона о банкротстве, а также нормативных правовых актов, которыми регулируется деятельности кооперативов, подлежащих созданию в соответствии со ст. 201.10 Закона о банкротстве, т. е. ГК РФ, ЖК РФ, Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах».

В соответствии с подп. 3 п. 8 ст. 210.10 Закона о банкротстве членами создаваемого кооператива должны стать все участники строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства, за исключением тех участников, которые отказались от передачи кооперативу объекта незавершенного строительства.

По действующей редакции Закона о банкротстве юридические лица не относятся к числу участников строительства. Однако нормы Закона не подлежат применению к процедурам банкротства, которые были возбуждены до внесения в него соответствующих изменений, в случаях, когда начаты расчеты с кредиторами третьей очереди, т. е. здесь юридические лица выступают как участники строительства.

Из содержания подп. 3 п. 8 ст. 201.10 Закона о банкротстве следует, что такие юридические лица, голосовавшие за создание кооператива, должны являться его членами. Но верность данного утверждения может быть поставлена

под сомнение при анализе положений абзаца 2 п. 7 названной статьи. Этот пункт посвящен порядку урегулирования ситуации, когда помещений в подлежащем передаче объекте по завершении его строительства будет недостаточно для удовлетворения требований всех участников, включенных в реестр требований участников строительства. В качестве способа «преодоления» такого несоответствия условиям передачи объекта незавершенного строительства законодатель закрепляет возможность отказа отдельных участников строительства от получения ими этих помещений. Здесь же предусмотрено, что «требования отказавшихся от получения жилых помещений-граждан-участников строительства или юридических лиц-участников строительства преобразовываются в денежные требования в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, и подлежат погашению в составе требований кредиторов соответственно третьей и четвертой очереди».

Грамматическое (филологическое, языковое) толкование процитированной нормы может быть двояким.

1. При соединении языкового способа с системным можно сделать вывод, что эта норма предусмотрела последствия для участников строительства (юридических лиц, граждан), которые отказались от получения помещений в объекте строительства в порядке, установленном абзацем 1 этого же п. 7. Соответственно в денежные требования преобразуются требования только тех участников строительства-юридических лиц, которые отказались от получения помещений.

2. Сторонники буквального филологического толкования нормы могут отметить, что для закрепления соответствующих положений в том смысле, который придается абзацу второму п. 7 ст. 201.10 Закона о банкротстве приверженцами системного толкования, законодатель мог использовать иные языковые обороты. Так, для этих целей отсутствовала потребность отдельно называть участников строительства-граждан и участников строительства-юридических лиц. То есть абзац мог быть сформулирован следующим образом: «При этом требования отказавшихся от получения жилых помещений участников строительства преобразовываются в денежные требования...».

Поэтому при формулировании данного абзаца законодатель преследовал иную цель – исключение юридических лиц из числа участников создаваемого кооператива даже в тех случаях, когда они являются участниками строительства. В пользу такой точки зрения свидетельствует и последовательно реализуемая законодателем идея о полном исключении юридических лиц (профессиональных участников оборота) из числа участников строительства, которые в процедуре банкротства занимают привилегированное положение в сравнении и иными кредиторами.

Будучи сторонниками системного толкования соответствующих положений, мы же разделяем первую точку зрения. Дополнительно отметим, что мнение о полном исключении Законом о банкротстве юридических лиц из числа участников строительства не может свидетельствовать об обязательном исключении членства участников строительства-юридических лиц в кооперативе. Содержание абзаца 2 п. 7 ст. 201.10 не редактировалось в ходе внесения изменений в Закон о банкротстве, когда юридические лица были исключены из числа участников строительства. Эта норма появилась, когда юридические лица были полноправными участниками строительства, поэтому законодатель при ее формулировании не мог преследовать цель, которая встала перед ним намного позже.

Таким образом, содержание положений ст. 201.10 Закона о банкротстве говорит о том, что членами кооператива могут быть любые лица (физические, юридические), которые в соответствующей процедуре отнесены к числу участников строительства.

Общее легальное определение понятия потребительского кооператива, которое содержится в ч. 1 ст. 123.2 ГК РФ, также допускает участие в потребительском кооперативе юридических лиц: потребительским кооперативом признается основанное на членстве добровольное объединение граждан и юридических лиц в целях удовлетворения их материальных и иных потребностей, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов.

В силу ч. 1 ст. 110 ЖК РФ жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных законом, ЖК РФ, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Создание в соответствии со ст. 201.10 Закона о банкротстве жилищно-строительного кооператива в процедуре банкротства должника, в которой юридические лица отнесены к числу участников строительства, вполне можно считать случаем, когда федеральным законом предусмотрено участие юридических лиц в жилищно-строительном кооперативе.

Противоположным образом этот вопрос разрешается при создании иного потребительского кооператива – жилищного накопительного. В соответствии с подп. 1 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» жилищный накопительный кооператив – потребительский кооператив, созданный как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путем объединения членами кооператива паевых взносов. Иначе говоря, участвовать в кооперативе могут исключительно граждане, а целью его деятельности выступает удовлетворение потребностей его членов в жилых помещениях (юридическое лицо в принципе не может иметь такую потребность). В ст. 5 названного Закона содержится императивная норма о том, что членом кооператива может быть гражданин, достигший возраста шестнадцати лет.

В соответствии с п. 9 ст. 201.10 Закона о банкротстве в создании жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива наряду с участниками строительства могут участвовать и иные, в том числе юридические, лица в случаях, если жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений после завершения строительства будет больше, чем нужно для удовлетворения требований всех участников строительства. В связи со сказанным для удовлетворения требований участников строительства предпочтительным яв-

ляется создание жилищного, жилищно-строительного кооператива. В пользу данного выбора говорит также п. 4 ст. 5 Федерального закона «О жилищных накопительных кооперативах», где установлено, что количество членов кооператива должно быть не менее пятидесяти. И это при том, что объект строительства может не содержать такого количества помещений (например, дома блокированной застройки).

Здесь будет уместным рассмотреть права кредиторов, которые не являются участниками строительства, но их требования к должнику обеспечены залогом объекта незавершенного строительства, земельного участка, которые подлежат передаче кооперативу. В силу ст. 201.10 Закона о банкротстве такие кредиторы не вправе претендовать на членство в кооперативе. При этом положительное разрешение ходатайства об удовлетворении требований участников строительства путем передачи прав застройщика-банкрота на объект незавершенного строительства и земельный участок создаваемому кооперативу невозможно при отсутствии на то согласия залоговых кредиторов либо внесения на депозитный счет арбитражного суда денежных средств в размере, достаточном для погашения их требований (подп. 1 п. 1 ст. 201.14 Закона о банкротстве).

Ряд исследователей считают, что данное положение Закона необходимо изменить. В частности, указывается, что Закон в этой части не учитывает финансовое положение граждан-участников строительства, которые и без того будут вынуждены нести дополнительные затраты на его окончание. В связи с этим предлагается возложить обязанность по производству выплат в пользу залоговых кредиторов на саморегулируемую организацию, членом которой является застройщик³³³.

Полагаем, однако, что более обоснованным является мнение о закреплении возможности членства залоговых кредиторов в создаваемом кооперативе с

³³³ Солосина Д.В. Проблемы осуществления прав участников долевого строительства при банкротстве застройщика // Право, общество, государство: история, современные тенденции и перспективы развития: сб. науч. тр. по материалам Междунар. заоч. студ. науч.-практ. конф. Воронеж, 2017. С. 437.

внесением в качестве паевых взносов имеющихся у них требований к застройщику об уплате денежных средств по договорам о передаче им в собственность нежилых помещений, не отвечающих требованиям подп. 3.1 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве, жилых помещений, машино-мест (применительно к юридическим лицам, не являющимся участниками строительства)³³⁴. Для защиты интересов иных кредиторов целесообразно предусмотреть, что в качестве паевого взноса может быть внесена только часть требования, которая соответствует размеру, подлежащему погашению за счет заложенного имущества.

В литературе высказано предложение о включении в число членов кооператива самого застройщика. В частности, это будет возможно в случаях, когда стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок превышает совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства, причем их требования распространяются на часть помещений, т. е. в передаваемом объекте имеются свободные от прав требования участников строительства помещения³³⁵.

Полагаем, что данное предложение заслуживает внимания, оно позволяет преодолеть такое предусмотренное законодателем условие удовлетворения ходатайства о передаче объекта незавершенного строительства и прав на земельный участок без дополнительных вложений со стороны участников строительства, как внесение на депозит суммы, которая превышает допустимый предел в пять процентов. Вместе с тем эта норма должна иметь диспозитивный характер, чтобы решение о способе выполнения предусмотренного законодателем условия (путем внесения соответствующей суммы на депозит либо путем включения застройщика в число членов кооператива) принималось по усмотрению участников строительства.

³³⁴ Осипова И.Ю. Правовой статус участников долевого строительства в отношении нежилых помещений при банкротстве застройщика. С. 102–103.

³³⁵ Чукреев А.А. Погашение требований участников строительства: критический анализ основных положений законодательства о банкротстве застройщиков. С. 62.

Рассмотрим, чем передача кооперативу объекта незавершенного строительства отличается от замены застройщика.

1. Передача объекта в ЖСК возможна исключительно при условии принятия собранием участников строительства решения об обращении в суд с соответствующим ходатайством³³⁶, т. е. активность, позиция участников строительства имеет здесь существенное значение.

Замена застройщика инициируется Фондом либо лицом, отвечающим требованиям, которые предъявляются к застройщику Федеральным законом № 214-ФЗ.

2. Для завершения строительства объекта участники строительства, которые становятся членами кооператива, вносят в срок, установленный уставом созданного кооператива, дополнительные денежные средства (подп. 3 п. 8 ст. 201.10 Закона о банкротстве). В науке высказано мнение, что это явно несправедливо, так как участники строительства уже надлежащим образом исполнили свои обязательства по договорам с застройщиком-банкротом³³⁷. Однако иного источника финансирования окончания строительства объекта при данном способе удовлетворения их требований не имеется.

При замене застройщика финансирование строительства осуществляется за счет приобретателя его прав и обязанностей.

3. При замене застройщика удовлетворение требований участников строительства на получение в собственность жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений обеспечено следующими факторами, предусмотренными законом.

Во-первых, на стороне приобретателя выступает профессиональный участник рынка, т. е. только Фонд или Фонд субъекта РФ, которые обладают соответ-

³³⁶ Запорощенко В. Особенности защиты прав участников строительства при банкротстве застройщиков. С. 76; Пластинина Н. Банкротство застройщика – выход куда??? // Жилищное право. 2017. № 6. С. 7 и след.

³³⁷ Никифоров С.Ю. Проблемные вопросы защиты прав участников долевого строительства при смене застройщика // Синергия Наук. 2017. Т. 2. № 18. С. 30.

ствующим опытом в силу целей своей деятельности, либо лицо, отвечающее требованиям, предъявляемым к застройщику в соответствии с положениями Федерального закона № 214-ФЗ.

Во-вторых, наличие у приобретателя ресурсов для финансирования окончания строительства объекта гарантировано. Если приобретателем выступает Фонд, то за принятым решением о финансировании стоит его имущество. Если таковым выступает иное юридическое лицо, оно должно подтвердить свои возможности по финансированию окончания строительства объекта.

Помимо того, что соблюдение указанных условий устанавливается арбитражным судом при рассмотрении заявления о намерении, оно подтверждается Министерством строительства РФ путем выдачи соответствующего заключения.

Когда обязанность достроить объект принимает на себя кооператив, вероятность того, что обозначенная цель будет достигнута, существенно ниже³³⁸. Сам кооператив не сможет осуществить строительство объекта и соответственно должен будет привлечь для этого подрядчика, технического заказчика. Опытным для должного контроля за деятельностью этих лиц, соблюдением ими принятых на себя по заключенным с кооперативом договорам обязательств кооператив не обладает³³⁹. Гарантии добросовестности указанных лиц отсутствуют. Кроме того, не может быть уверенности в том, что участники строительства, ставшие членами кооператива, в итоге смогут обеспечить финансирование окончания строительства объекта в требуемом размере.

Полагаем, именно в силу названных причин законодателем внесен прямой запрет на возможность реализации закрепленного ст. 201.10 Закона о банкротстве способа в случаях, когда расчеты с застройщиком, в отношении которого открыта процедура конкурсного производства, осуществлялись по договорам участия в

³³⁸ Барабина М.П. Замена застройщика при его банкротстве // Проблемы взыскания убытков в российском правопорядке: сб. ст. VI ежегод. междунар. науч.-практ. конф. М., 2016. С. 463.

³³⁹ Коробченко Р.И., Евлевская Е.С. К вопросу о законодательном регулировании банкротства строительных организаций (застройщиков) // Молодой ученый. 2017. № 10. С. 315; Савостьянова О.Н. Механизмы защиты прав участников долевого строительства в случае банкротства застройщика: законодательство и судебная практика. С. 30.

долевом строительстве с использованием счетов эскроу (п. 4 ст. 201.12-2 Закона о банкротстве). При несостоятельности застройщика возврат таким участникам строительства денежных средств обеспечен их депонированием на счетах эскроу.

Данный механизм расчетов по договорам участия в долевом строительстве был положительно оценен теоретиками и практиками, так как уровень гарантий возврата участникам долевого строительства внесенных ими на счета эскроу денежных средств достаточно высок³⁴⁰ и несения Фондом дополнительных затрат при этом не потребуются. В свою очередь риск, что созданный участниками строительства кооператив не сможет окончить строительство объекта, значителен, и разрешение возможных сложностей на этом этапе потребует участия Фонда (ст. 13.3 Федерального закона № 218-ФЗ).

4. Оба способа предусматривают равную обеспеченность интересов кредиторов первой и второй очереди, а также кредиторов, чьи права требования обеспечены залогом имущества, подлежащего передаче приобретателю или кооперативу.

В литературе указывается на необоснованность требований ст. 201.10 Закона о банкротстве в той части, в которой ее нормы вынуждают участников строительства помимо затрат на достройку объекта понести дополнительные расходы на удовлетворение соответствующих требований кредиторов, т. е. на погашение требований должника-застройщика³⁴¹. Однако с этой точкой зрения можно поспорить. Условием удовлетворения ходатайства о погашении требований участников строительства выступает исполнение указанных в подп. 2 п. 3, п. 5 ст. 201.10 Закона о банкротстве требований кредиторов. Думается, это правило даже в рамках специальных правил банкротства застройщиков позволяет следовать общему

³⁴⁰ Руковичко К.А. Защита имущественных прав участников долевого строительства. С. 129–132; Ульмаскулова Д.Р. Особенности банкротства юридических лиц, основной вид деятельности которых составляет строительство жилых и нежилых зданий // Актуальные вопросы устойчивого развития России в исследованиях студентов: управленческий, правовой и социально-экономический аспекты: материалы XVI Всерос. студ. науч.-практ. конф.: в 2 ч. / отв. ред. С.В. Нечаева. Челябинск, 2018. С. 291–292.

³⁴¹ Барабина М.П. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства) застройщиков: дис. ... канд. юрид. наук. Ульяновск, С. 130.

принципу банкротного законодательства о соблюдении очередности удовлетворения требований кредиторов.

Однако при общем в обоих специальных процедурах подходе к удовлетворению требований более высокой (в сравнении с участниками строительства) очередности интересы кредиторов четвертой очереди, которые не обладают правом залога на подлежащее выбытию из конкурсной массы должника имущество, соблюдаются при этом по-разному.

Так, при замене застройщика стоимость прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями должна быть меньше либо равна совокупному размеру требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства. Закон о банкротстве не допускает возможности передачи новому застройщику имущества, стоимость которого превышает стоимость переданных ему обязательств, без перечисления размера превышения в конкурсную массу должника.

В свою очередь, как уже отмечалось, участники строительства, которые становятся членами кооператива, вынуждены будут понести дополнительные расходы на окончание строительства. Поэтому законодатель допускает возможность передачи созданному участниками кооперативу имущества, стоимость которого превышает совокупный размер их требований, но это превышение не может составлять более пяти процентов. Разница сверх допустимого пятипроцентного превышения подлежит возмещению должнику участниками строительства при отсутствии согласия на передачу кредиторов четвертой очереди, принятого квалифицированным большинством голосов в три четверти. В силу того, что строительство объекта будет завершено за счет средств участников строительства, подобная лояльность законодателя вполне объяснима. Но здесь обращает на себя внимание следующее обстоятельство.

Для расчета допустимого превышения в «пассиве» учитывается совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства. Однако некоторые участники могут проголосовать против передачи прав застройщика кооперативу и соответственно не стать

его членами. Требования этих участников не будут погашены после передачи объекта незавершенного строительства, останутся в составе третьей и четвертой очередей реестра требований кредиторов соответственно. При выплате таким лицам возмещения Фонд будет иметь возможность осуществить процессуальную замену в реестре требований кредиторов, занять в нем их место, т. е. сумма требований кредиторов не уменьшится.

С учетом изложенного представляется обоснованным при расчете соотношения стоимости подлежащего передаче кооперативу имущества с объемом принимаемых им на себя обязательств перед участниками строительства (членами кооператива) учитывать только совокупный размер требований голосовавших участников строительства либо не принимавших участия в голосовании, т. е. лиц, являющихся членами созданного кооператива.

Отметим также, что в силу положений п. 14 ст. 210.10 Закона о банкротстве даже требования участников строительства, которые стали членами кооператива, погашаются не в полном объеме. В реестре требований должника размер погашаемой суммы равен соотношению стоимости его прав на объект незавершенного строительства с земельным участком и совокупного размера требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства. Соответственно частичное погашение реестрового требования участника строительства возможно в случаях, когда стоимость передаваемого кооперативу имущества меньше стоимости обязательств перед участниками строительства. Казалось бы, в такой ситуации необоснованного извлечения из конкурсной массы должника имущества, стоимость которого превышает объем принимаемых обязательств, в ущерб интересам иных кредиторов не происходит. Однако требования участников строительства, ставших членами кооператива, не будут погашены полностью и продолжат конкурировать с требованиями кредиторов четвертой очереди. Однако требования участников строительства, ставших членами кооператива, не будут погашены полностью и продолжат конкурировать с требованиями кредиторов четвертой очереди. Поэтому целесообразно закрепить в законе положения, согласно которым учету должен подлежать не просто

совокупный размер требований участников строительства-членов созданного кооператива, а совокупный размер части их требований, подлежащей погашению на основании определения арбитражного суда. При этом для рассматриваемых целей (соблюдения интересов кредиторов четвертой очереди) справедливым будет при определении пропорции погашаемых требований учитывать опять же совокупный размер требований не всех участников строительства, а только участников строительства, которые становятся членами созданного кооператива.

С учетом того, что законодатель при формулировании подп. 1 п. 3 ст. 201.10 Закона о несостоятельности (банкротстве) уже предусмотрел механизм учета интересов кредиторов четвертой очереди (при несоблюдении критерия допустимого превышения размера стоимости передаваемого кооперативу имущества должника они должны дать на это согласие), внесение в подп. 1 п. 3, п. 14 ст. 201.10 Закона о банкротстве предлагаемых изменений будет вполне уместным. В противном случае созданный законодателем барьер от неосновательного обогащения участников строительства за счет иных кредиторов³⁴² не будет реализоваться в полной мере.

5. Условием положительного разрешения ходатайства об удовлетворении требований участников строительства путем передачи прав застройщика созданному кооперативу является наличие у застройщика-должника права собственности на объект незавершенного строительства (подп. 5 п. 3 ст. 201.10 Закона о банкротстве).

В свою очередь, в ст. 201.15-1 Закона о банкротстве такого требования не содержится. Для замены застройщика достаточным будет только наличие у застройщика-банкрота прав на земельный участок, который предназначен для строительства объекта. Данное условие должно соблюдаться при создании ЖСК. Однако его одного недостаточно.

Отметим, что до вступления в силу изменений, которые были внесены в положения § 7 главы IX, в том числе в ст. 201.15-1 Закона о банкротстве в 2018 г., для

³⁴² Чукреев А.А. Погашение требований участников строительства: критический анализ основных положений законодательства о банкротстве застройщиков. С. 77.

замены застройщика также требовалось наличие у должника на праве собственности объекта незавершенного строительства. Однако зачастую в процессе строительства (после его приостановления) застройщики не регистрируют права на этот объект, их вложения в его возведение на земельном участке представляют собой неотделимые улучшения земельного участка, которые оформляются в объект недвижимости с его регистрацией в ЕГРН только по факту ввода в эксплуатацию. Поэтому законодатель указание на обязательное наличие у застройщика-банкрота права собственности на объект незавершенного строительства исключил из числа условий замены застройщика. При удовлетворении арбитражным судом соответствующего ходатайства передаче подлежат земельные участки (права на земельные участки), предназначенные для размещения объектов незавершенного строительства, неотделимые улучшения на таких земельных участках (включая эти объекты соответственно при их наличии) (ст. 131 ГК РФ, Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Эти изменения представляются обоснованными, оформление вложений в объект незавершенного строительства само по себе не усложняет и не упрощает дальнейшие действия по окончанию его строительства. Однако наличие данного требования фактически обязывает должника-банкрота понести за счет конкурсной массы дополнительные расходы на проведение кадастровых работ, постановку объекта на кадастровый учет, регистрацию права собственности на него (п. 1 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве). Тем самым ущемляются интересы иных кредиторов, которые и без того в процедуре банкротства застройщика находятся не на равных правах с участниками строительства. Кроме того, при регистрации права собственности на объект могут возникнуть не только финансовые, но и правовые сложности, из-за чего оформление таких прав будет возможно

только в судебном порядке, что дополнительно затянет решение вопроса о передаче объекта для достройки и о скорейшем восстановлении прав участников строительства³⁴³.

Полагаем, что отсутствие в ст. 201.10 Закона о банкротстве положений, аналогичных анализируемым нормам ст. 201.15-1, вызвано исключительно тем, что ст. 201.10 в последние годы «выпала» из зоны внимания законодателя, ее редактирование осуществлялось по «остаточному» принципу, соответствующие изменения вносились в нее только в случаях, когда это требовалось для достижения той основной цели, из-за которой принимался очередной пакет поправок. Так, в 2018 г. изменения в ст. 201.10 Закона о банкротстве вносились в связи с тем, что перечень «специальных» требований, правообладателям которых в процедуре банкротства застройщика предоставляется особая защита их интересов, было дополнено требованиями о передаче машино-мест и нежилых помещений. В 2019 г. она редактировалась в связи с регулированием правового положения в процедуре банкротства застройщика Фонда. Основное же содержание регулирования передачи строительства объекта кооперативу сохранилось практически в первоначальном виде³⁴⁴.

При этом надо отметить, что хотя создание участниками строительства жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива не является приоритетным способом удовлетворения их требований, формально положения § 7 предполагают преимущественную реализацию именно данного способа. Так, наличие неразрешенного арбитражным судом ходатайства о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу является препятствием в удовлетворении заявления о намерении согласно подп. 1 п. 11 ст. 201.15-1 Закона о банкротстве. В связи с этим для сохранения

³⁴³ Некрасов О. С. Банкротство застройщиков // Арбитражный управляющий. 2014. № 6. С. 28.

³⁴⁴ Мандрюков А.В. Некоторые особенности дел о банкротстве застройщиков. С. 75–76.

ст. 201.10 в составе § 7 главы IX Закона о банкротстве необходимо обеспечить соответствие ее содержания всем иным актуальным «прогрессивным» положениям специальных норм, регулирующих банкротство застройщика.

Вместе с тем закрепление в ст. 201.10 Закона о банкротстве требования о наличии у застройщика права собственности на объект незавершенного строительства заставляет обратиться к вопросу о правовом режиме рассматриваемого объекта.

Впервые объект незавершенного строительства был отнесен к числу объектов недвижимости в п. 2 ст. 25 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Данный статус за объектами, в отношении которых отсутствует действующий договор строительного подряда, был признан и правоприменительной практикой³⁴⁵. Соответствующее положение было внесено и в ст. 130 ГК РФ³⁴⁶. Однако приведенные обстоятельства не разрешили ведущихся в доктрине споров относительно правового режима и статуса этих объектов. Одни исследователи выделяют в качестве основного их признака отсутствие разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в установленном законодательством порядке³⁴⁷. Другие называют в их числе определенные социально-экономические условия, способствующие возникновению подобного объекта (отсутствие финансирования, нестабильная экономическая ситуация), консервацию объекта, достижение определенной степени готовности³⁴⁸.

Согласно классическому подходу, объект незавершенного строительства в качестве объекта недвижимого имущества возникает только с момента возникно-

³⁴⁵ Пункт 16 постановления Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

³⁴⁶ Федеральный закон от 30.12.2004 № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации».

³⁴⁷ Валеев Р.А. Правовой режим объекта незавершенного строительства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Казань, 2007. С. 7, 8.

³⁴⁸ Гасанов М.М. Правовой режим объектов незавершенного строительства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2011. С. 6, 7.

вения у него прочной связи с землей, а сам он находится в такой степени готовности, которая позволяет определить и описать координаты характерных точек его контура для целей постановки его на учет³⁴⁹. Думается, однако, что здесь требуются некоторые уточнения³⁵⁰. Так, по верному мнению Д.Ю. Патютко, во-первых, объект незавершенного строительства есть имущественный комплекс, который включает в себя не только вещи, но и имеющие денежную оценку права, в том числе охраняемые результаты интеллектуальной деятельности, необходимые для создания (реконструкции) здания или сооружения. Во-вторых, существует два вида объектов незавершенного строительства: включающие недвижимое имущество и соответственно являющиеся недвижимым имущественным комплексом, и включающие движимое имущество, в силу чего выступающие движимым имущественным комплексом³⁵¹.

Действительно, если строительство объекта начато, но не окончено, нельзя утверждать, что объект не возник. Другое дело, что до того момента, когда он не достиг той степени готовности, при которой может быть описан для целей постановки на кадастровый учет, он не может быть отнесен к числу объектов недвижимого имущества.

В некоторой степени законодатель воспринял эту позицию (она характерна и для законодательства других стран³⁵²) при внесении изменений в ст. 201.15-1 и ст. 201-15.2 Закона о банкротстве, регулирующих замену застройщика. Сегодня в них предусмотрено, что новому застройщику наряду с правами на земельный участок передаются права на расположенные на таком участке неотделимые улучшения, включая объект незавершенного строительства. Эта формулировка позволяет говорить о том, что до момента государственной регистрации права

³⁴⁹ Шалагинов К.К. Правовой режим объекта незавершенного строительства: теория и практика: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Ростов н/Д, 2009. С. 9, 10.

³⁵⁰ Крушевская М.В. Право собственности на объект незавершенного строительства при банкротстве застройщика // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2011. № 12 (18). С. 57.

³⁵¹ Патютко Д.Ю. Объект незавершенного строительства как гражданско-правовая категория: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2011. С. 7, 8.

³⁵² Мустафина З.К. Приобретение права собственности на объекты незавершенного строительства в России и странах СНГ // Правовые вопросы строительства. 2013. № 1.

собственности застройщика на такой объект созданные на земельном участке неотделимые улучшения тоже представляют собой подобный объект, но не обладающий признаками недвижимого имущества.

Вопрос о правовой природе государственной регистрации, ее правоустанавливающим или правоподтверждающим характере также является дискуссионным³⁵³. По этому поводу можно сказать следующее. Объект незавершенного строительства возникает с момента появления первых материально-овеществленных результатов строительной деятельности (неотделимых улучшений земельного участка) вне зависимости от степени его готовности, поэтому акт государственной регистрации прав собственности застройщика на такой объект носит только правоподтверждающий характер.

Законодательство РФ прямо относит к случаям правоподтверждающего характера государственной регистрации права собственности переход права собственности в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация), возникновение права собственности у лица-члена соответствующего кооператива при полном внесении паевого взноса за имущество, предоставленное кооперативом этому лицу³⁵⁴. Считаем, что сюда же должен быть включен случай регистрации права собственности на объект незавершенного строительства за правообладателем земельного участка, предоставленного для его строительства.

6. В силу ст. 201.10 Закона о банкротстве в счет погашения требований участников строительства созданному ими кооперативу передаются права застройщика на объект незавершенного строительства, земельный участок. Передачу иных улучшений или прав нормы данной статьи не предусматривают.

В свою очередь, при замене застройщика к приобретателю прав, обязанностей застройщика помимо прав на земельный участок, неотделимые улучшения на нем (включая объект незавершенного строительства) переходят также права

³⁵³ Шалагинов К.К. Правовой режим объекта незавершенного строительства: теория и практика: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. С. 10; Крушевская М.В. Право собственности на объект незавершенного строительства при банкротстве застройщика. С. 56.

³⁵⁴ Гражданское право: учеб.: в 2 т. / под ред. Б.М. Гонгало. Т. 1.

на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, права и обязательства застройщика по договорам с проектной организацией, техническим заказчиком, генеральным подрядчиком, иным договорам, заключенным для целей окончания строительства объектов незавершенного строительства конкурсным управляющим в ходе конкурсного производства, права требования по подключению (технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным застройщиком в отношении передаваемых земельных участков с находящимися на нем неотделимыми улучшениями.

При замене застройщика сначала также предусматривалась передача новому застройщику исключительно прав на земельный участок и на находящийся на нем объект. Однако в дальнейшем законодатель уточнил, что к новому застройщику, по сути, переходит весь объем прав и обязанностей по договорам и обязательствам, которые были заключены предыдущим застройщиком с целью строительства объекта, ввода его в эксплуатацию.

Полагаем, что данные изменения были обусловлены анализом практики применения ст. 201.15-1, ст. 201.15-2 Закона о банкротстве, теми сложностями, с которыми сталкивались новые застройщики при исполнении принятых на себя обязательств по окончанию строительства объекта. Так, разработчики проектной документации могли заявить, что у нового застройщика нет прав на проектную документацию (которая является самостоятельным объектом авторских прав в силу ст. 1259 ГК РФ), на ее использование, в том числе путем практической реализации (подп. 10 ч. 2 ст. 1270 ГК РФ), так как эти права не передавались ему в установленном законом порядке. В свою очередь новый застройщик не мог предъявить разработчикам проектной документации требование об устранении выявленных при ее использовании недостатков.

Отсутствие у нового застройщика прав по договорам на технологическое присоединение, особенно в случаях, когда такие договоры были заключены застройщиком-банкротом, по ним были сделаны платежи за технологическое при-

соединение, ставило в необоснованно преимущественное положение сетевые организации. Денежные средства от должника они получили, свои обязательства по выполнению мероприятий по технологическому присоединению исполнили, но объект не был построен, а потому фактическое технологическое присоединение они осуществлять не обязаны, как и возвращать денежные средства (формально сетевые организации выполнили свои обязательства по договору, присоединить недостроенный объект к сетям они не могут по обстоятельствам, которые от них не зависят). При этом новый застройщик не имел права требовать от сетевых организаций исполнения обязательств по «старым» договорам на технологическое присоединение и вынужден был подавать заявки на заключение соответствующих договоров повторно, нести расходы на оплату технологического присоединения. Кроме того, сроки технологического присоединения для сетевой организации исчислялись только с даты заключения нового договора³⁵⁵, что могло отрицательно отразиться на сроках окончания строительства.

В результате нормы ст. 201.15-1, ст. 201.15-2 Закона о банкротстве и были доработаны.

Отсутствие соответствующих положений в ст. 201.10 Закона о банкротстве, полагаем, вызвано также «остаточным» принципом регулирования данного способа удовлетворения требований участников строительства, теми же причинами,

³⁵⁵ Правила технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям (утв. постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861); Правила подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, а также об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации (утв. постановлением Правительства РФ от 30.12.2013 № 1314); постановление Правительства РФ от 30.11.2021 № 2130 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, о внесении изменений в отдельные акты Правительства Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных актов Правительства Российской Федерации и положений отдельных актов Правительства Российской Федерации»; Правила подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения (утв. постановлением Правительства РФ от 05.07.2018 № 787).

по которым наличие у должника права собственности на объект незавершенного строительства является условием для удовлетворения арбитражным судом ходатайства о передаче его в ЖСК.

С учетом изложенного считаем целесообразным дополнить ст. 201.10 Закона о банкротстве положениями о переходе к созданному участниками кооперативу помимо прав на земельный участок с находящимся на нем объектом (в том числе в виде неотделимых улучшений) также прав на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, прав и обязательств застройщика по договорам с проектной организацией, техническим заказчиком, генеральным подрядчиком, иным договорам, заключенным для целей окончания строительства объектов незавершенного строительства конкурсным управляющим в ходе конкурсного производства, прав требования по подключению (технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным застройщиком в отношении передаваемого земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями.

7. Как уже говорилось, ст. 201.15-1, ст. 201-15.2 Закона о банкротстве не содержат положений о возможности удовлетворения заявления о намерении только в отношении всех имеющихся у застройщика обязательств перед участниками строительства, что нельзя признать обоснованным, является недостатком правового регулирования замены застройщика. В отличие от этого в п. 16 ст. 201.10 Закона о банкротстве закреплено, что решение собрания участников строительства принимается, определение арбитражного суда выносится в отношении всех имеющихся у застройщика объектов (соответственно в отношении всех требований участников строительства) одновременно.

Резюмируя изложенное, отметим, что повышению эффективности такого способа удовлетворения требований участников строительства, как передача объекта незавершенного строительства, земельного участка созданному участниками строительства жилищно-строительному или иному специализированному

потребительскому кооперативу, будет способствовать реализация следующих предложений.

Для повышения действенности процедуры удовлетворения требований участников строительства:

исключить из числа условий, соблюдение которых является обязательным, наличие у застройщика-должника права собственности на объект незавершенного строительства;

закрепить положения о переходе к созданному участниками кооперативу помимо прав на земельный участок с находящимся на нем объектом (в том числе в виде неотделимых улучшений) также прав на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, прав и обязательств застройщика по договорам с проектной организацией, техническим заказчиком, генеральным подрядчиком, иным договорам, заключенным для целей окончания строительства объектов незавершенного строительства конкурсным управляющим в ходе конкурсного производства, прав требования по подключению (технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным застройщиком в отношении передаваемого земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями;

предусмотреть для залоговых кредиторов, которые не являются участниками строительства, возможность членства в создаваемом кооперативе с внесением в качестве паевых взносов имеющихся у них требований к застройщику об уплате денежных средств по договорам, по которым предусматривалась передача им в собственность нежилых помещений, не отвечающих требованиям подп. 3.1 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве, жилых помещений, машино-мест (применительно к юридическим лицам, которые не являются участниками строительства) в части, которая соответствует размеру, подлежащему погашению за счет заложенного имущества, установленному подп. 1 п. 1 ст. 201.14 Закона о банкротстве;

распространить положения об удовлетворении в порядке абзаца 2 подп. 3 п. 1 ст. 201.9 Закона о банкротстве (с возможностью получения возмещения в Фонде) требований участников строительства на тех участников строительства,

требования которых были включены в реестр после даты принятия ходатайства о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

Для соблюдения баланса интересов участников строительства, которые вынуждены будут понести дополнительные расходы на достройку объекта в рамках деятельности созданного ими кооператива, с интересами кредиторов четвертой очереди предусмотреть учет совокупного размера требований только участников строительства, которые становятся членами созданного кооператива, и только в той части, которая подлежит погашению в реестре требований кредиторов застройщика-банкрота.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное исследование позволило сделать следующие выводы.

Строительная отрасль является одной из наиболее динамично развивающихся отраслей и важнейшим сектором российской экономики. Причем строительство жилья имеет не только экономическую, но и социальную значимость.

Сложившаяся в конце 1990-х – начале 2000 гг. ситуация, при которой при банкротстве строительных организаций не представлялось возможным удовлетворить в приоритетном порядке требования граждан по получению в собственность профинансированного ими жилья, обусловила необходимость разработки специальных норм для регулирования дел о несостоятельности (банкротстве) застройщика – глава IX Закона о банкротстве была дополнена нормами § 7. Содержание этих норм имеет откровенную социальную направленность и представляет собой яркий пример реализации общей тенденции к социализации российского гражданского права. В последующие десять лет в законодательство о несостоятельности (банкротстве) застройщика неоднократно вносились изменения, направленные на усиление защиты прав граждан-участников строительства, в том числе путем увеличения в процедуре банкротства застройщика роли государственных структур (главным образом Фонда).

Вместе с тем анализ норм § 7 главы IX Закона о банкротстве показал, что между ними существуют противоречия при определении содержания понятия застройщика, регулировании очередности удовлетворения требований участников строительства о выплате им штрафных санкций, источников (способов) финансирования мероприятий по окончанию строительства объектов незавершенного строительства. Для устранения таких противоречий в работе сформулированы предложения по внесению в Закон соответствующих изменений.

Кроме того, на практике возникают проблемы при защите прав граждан-участников строительства в случаях, когда они имеют требования о передаче объектов долевого строительства в одном и том же объекте строительства, но к разным должникам. Чтобы в подобных ситуациях можно было использовать предусмотренные нормами § 7 особые способы удовлетворения требований таких

граждан, на уровне постановления Пленума Верховного Суда РФ должна быть закреплена возможность объединения в одно производство дел о банкротстве нескольких должников.

На практике возникают также вопросы при применении норм подп. 1 п. 1 ст. 201.14 Закона о банкротстве. Сделан вывод о необоснованном распространении предусмотренного в ней порядка исключительно на случаи реализации заложенных объектов строительства и земельных участков. В работе даются рекомендации о порядке применения данной нормы в ее взаимосвязи с положениями ст. 201.9 Закона о банкротстве, сформулированы предложения о закреплении возможности удовлетворения требований в деле о банкротстве застройщика в особом порядке при реализации любого его заложенного имущества. Для обеспечения соблюдения прав залоговых кредиторов предлагается внести дополнения в нормы ст. 201.15-2-2 Закона о банкротстве.

Сформулирован комплекс предложений по совершенствованию законодательства о несостоятельности (банкротстве) застройщика, направленных на то, чтобы недобросовестные участники оборота не имели преимуществ при удовлетворении их требований к застройщику перед иными кредиторами, на обеспечение контроля за соблюдением прав добросовестных участников гражданско-правовых отношений.

Детальный сравнительный анализ предусмотренных нормами § 7 гл. IX Закона о банкротстве способов удовлетворения требований участников строительства позволил выявить определенное несовершенство предложенных законодателем правовых конструкций, их противоречие общим положениям гражданского законодательства, пробелы в регулировании соответствующих отношений, наличие в этой сфере устаревших норм. С учетом указанных и иных проблем сформулированы конкретные предложения по совершенствованию законодательства.

Результаты проведенного исследования могут быть использованы в качестве основы для дальнейших научных разработок по данной тематике, а также в правоприменительной практике.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые и ведомственные акты*

1. Конституция Российской Федерации.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации.
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации.
6. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации.
7. Федеральный закон от 08.03.2022 № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
8. Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
9. Федеральный закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон „Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации“».
10. Федеральный закон от 27.06.2019 № 151-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
11. Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон „Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации“ и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

* Все акты и материалы судебной практики приводятся по СПС «КонсультантПлюс».

12. Федеральный закон от 01.07.2018 № 175-ФЗ. «О внесении изменений в Федеральный закон „Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации“ и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

13. Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

14. Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон „Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации“ и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

15. Федеральный закон от 29.12.2015 № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

16. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

17. Федеральный закон от 12.07.2011 № 210-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон „О несостоятельности (банкротстве)“ и статьи 17 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства участников строительства».

18. Федеральный закон от 27.10.2008 № 175-ФЗ «О дополнительных мерах по укреплению стабильности банковской системы в период до 31 декабря 2011 года».

19. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

20. Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах».

21. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

22. Федеральный закон от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации».

23. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

24. Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

25. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

26. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

27. Федеральный закон от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

28. Федеральный закон от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации».

29. Федеральный закон от 30.12.2004 № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации».

30. Закон РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации».

31. Постановление Правительства РФ от 28.03.2022 № 497 «О введении моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами».

32. Постановление Правительства РФ от 26.03.2022 № 479 «О введении моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами».

33. Постановление Правительства РФ от 09.08.2016 № 760 «О порядке принятия заключения о возможности или невозможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем».

34. Постановление Правительства РФ от 30.11.2021 № 2130 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, о внесении изменений в отдельные акты Правительства Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных актов Правительства Российской Федерации и положений отдельных актов Правительства Российской Федерации».

35. Правила выплаты возмещения гражданам, являющимся членами жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, который создан в соответствии со статьей 201.10 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и которому были переданы права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок: утв. постановлением Правительства РФ от 14.12.2019 № 1680.

36. Правила принятия решения публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» о финансировании или нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных частью 2 статьи 13.1. Федерального закона «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»: утв. постановлением Правительства РФ от 12.09.2019 № 1192.

37. Правила подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения: утв. постановлением Правительства РФ от 05.07.2018 № 787.

38. Правила подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения, а также об изменении и

признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации: утв. постановлением Правительства РФ от 30.12.2013 № 1314.

39. Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: утв. постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47.

40. Правила технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям: утв. постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861.

41. Порядок аккредитации арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в деле о банкротстве застройщика в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»: утв. приказом Минэкономразвития России от 23.05.2018 № 263.

Литература

Монографии, учебники, учебные пособия

42. Абушенко Д.Б. Проблемы взаимовлияния судебных актов и юридических фактов материального права в цивилистическом процессе: моногр. Тверь: Издатель Кондратьев А.Н., 2013. – 319 с.

43. Алексеев С.С. Общая теория права: учеб. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2008. – 565 с.

44. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации. Разделы III–VII: постатейный научно-практический комментарий / под общ. ред. В.А. Гуреева; науч. ред. В.В. Гушин. М.: Библиотечка «Российской газеты», 2013. Вып. III–IV. – 576 с.

45. Банкротство хозяйствующих субъектов: учеб. для бакалавров / отв. ред. И.В. Ершова, Е.Е. Енькова. М., 2016. – 336 с.

46. Белых В.С., Богданов В.М., Запорощенко В.А. Банкротство граждан (Критерии. Статус. Процедуры): учеб.-практ. пособие / под общ. ред. В.С. Белых. М.: Проспект, 2017. – 128 с.
47. Белых В.С., Дубинчин А.А. Скуратовский М.Л. Правовые основы несостоятельности (банкротства): учеб.-практ. пособие. М.: Норма: Инфра М., 2001. – 320 с.
48. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Общие положения. 3-е изд. М.: Статут, 2001. Кн. 1. – 848 с.
49. Бруско Б.С. Категория защиты в российском конкурсном праве. М.: Волтерс Клувер, 2006. – 200 с.
50. Гражданский кодекс Российской Федерации. Общие положения о договоре. Постатейный комментарий к главам 27–29 / под ред. П.В. Крашенинникова. М: Статут, 2016. – 223 с.
51. Гражданское право: учеб.: в 2 т. 3-е изд., перераб. и доп. / под ред. Б.М. Гонгало. М.: Статут, 2018. Т.1. – 528 с., Т.2. – 560 с.
52. Гражданское право: учеб: в 3 т. / под ред. А.П. Сергеева. М.: Велби, 2008. Т. 1. – 1006 с.
53. Гражданское процессуальное законодательство: комментарий / под ред. М.К. Юкова. М.: Юрид. лит., 1991. 720 с.
54. Громова Е.А. Соглашение об осуществлении технико-внедренческой деятельности в особых экономических зонах: моногр. М.: Юстицинформ, 2015. – 216 с.
55. Договорное и обязательственное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 307–453 Гражданского кодекса Российской Федерации / отв. ред. А.Г. Карапетов. М.: М-Логос, 2017. – 1120 с.
56. Егорова М.А. Односторонний отказ от исполнения гражданско-правового договора. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2010. – 528 с.
57. Ефимова Л.Г. Договоры банковского вклада и банковского счета: моногр. М.: Проспект, 2018. – 432 с.

58. Ефимова Л.Г. Рамочные (организационные) договоры. М.: Волтерс Клувер, 2006. – 104 с.
59. Карелина С.А., Фролов И.В. Банкротство застройщика. Теория и практика правоприменения. М.: Юстицинформ, 2018. – 240 с.
60. Конкурсное производство: учеб.-практ. курс / под ред. В. В. Яркова. СПб.: ИД СПбГУ, 2006. – 565 с.
61. Координация экономической деятельности в российском правовом пространстве: моногр. / отв. ред. М.А. Егорова. М.: Юстицинформ, 2015. – 656 с.
62. Кузнецов А.П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан-участников строительства. М.: Статут, 2015. – 96 с.
63. Кузнецов С.А. Основные проблемы правового института несостоятельности (банкротства): моногр. М.: Инфотропик Медиа, 2015. – 304 с.
64. Кулаков В.В. Обязательство и осложнения его структуры в гражданском праве России: моногр. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс Клувер, 2010. – 256 с.
65. Научные труды по несостоятельности (банкротству). 1847–1900 / сост. В.И. Михайлова, О.В. Монченко; под ред. С.А. Карелиной. М.: Юстицинформ, 2020. Т. 1. – 371 с.
66. Несостоятельность (банкротство): учеб. курс: в 2 т. / под ред. С.А. Карелиной. Т. 1. М.: Статут, 2019. Т. 1. – 923 с., Т. 2. – 848 с.
67. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. М.: Азъ, 1994. – 907 с.
68. Подольский Ю.Д. Обособленные споры в банкротстве: моногр. М.: Статут, 2020. – 171 с.
69. Попондопуло В.Ф. Банкротство. Правовое регулирование: науч.-практ. пособие. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2018. – 431 с.
70. Пугинский Б.И. Коммерческое право России: учеб. М.: Зерцало, 2005. – 328 с.
71. Пустовалова Е.Ю. Судьба требований кредиторов при банкротстве должника. М., 2003. – 270 с.

72. Реформирование гражданского законодательства: общие положения о сделках, обязательствах и договорах: моногр. / отв. ред. В.В. Долинская. М.: Проспект, 2018. – 192 с.

73. Российское гражданское право: учеб.: в 2 т. / под ред. Е.А. Суханова. М.: Статут, 2015. Т. 2. – 1208 с.

74. Российское предпринимательское право: учеб. для вузов / отв. ред. В.С. Белых. М.: Проспект, 2021. – 962 с.

75. Телюкина М.В. Конкурсное право: теория и практика несостоятельности (банкротства). М.: Дело, 2002. – 536 с.

76. Телюкина М.В. Основы конкурсного права. М.: ВолтерсКлувер, 2004. – 560 с.

77. Химичев В.А. Защита прав кредиторов при банкротстве. М.: Волтерс Клувер, 2005. – 184 с.

78. Шеменова О.Н. Признания и соглашения по обстоятельствам дела в гражданском судопроизводстве. М.: Инфотропик Медиа, 2013. – 184 с.

79. Шершеневич Г. Конкурсное право. Казань: Типогр. Импер. ун-та, 1898. – 498 с.

80. Шершеневич Г.Ф. Курс торгового права. М.: Статут, 2005. – 478 с.

81. Юлова Ю.С. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства): учеб. и практикум. М.: Юрайт, 2016. – 413 с.

Статьи в периодических и других изданиях

82. Абрамова Е.Н. Специальный банковский счет: Правовая природа и классификация // Право и экономика. 2016. № 7.

83. Аверкин Е.В. Инвестиционная природа договора участия в долевом строительстве // Актуальные проблемы российского частного права: материалы Всерос. науч.-практ. конф. Саранск: ЮрЭксПрактик, 2016.

84. Агарков М.М. Обязательство по советскому гражданскому праву // Учен. зап. ВЮЗИ. М., 1940.

85. Алексеева Е.Ю. О развитии американской модели банкротства и ее возможном потенциале (в контексте реформирования российского законодательства) // Вестн. гражданского процесса. 2016. № 4.

86. Андрюсишина Т.О., Царицинский Н.В. О некоторых проблемах передачи помещений участникам строительства при банкротстве застройщика // Глаголь правосудия. 2015. № 1 (9).

87. Анисимов К.В. Банкротство застройщика. Как добиться включения своих требований в реестр // Арбитражная практика. 2013. № 3.

88. Бай Н.И., Мелихов Н.В. О проблемах, возникающих при определении арбитражными судами признаков банкротства // Вестн. ВАС РФ. 2002. № 10.

89. Бальжинимаева Ж.Ц., Коршунов П.Н. Некоторые вопросы рассмотрения дел о банкротстве в свете применения специальных норм федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» // Власть Закона. 2011. № 1 (5).

90. Барабина М.П. Законодательство о банкротстве строительных организаций (застройщиков): достоинства, вопросы применения и правотворчества // Юрист. 2018. № 3.

91. Барабина М.П. Замена застройщика при его банкротстве // Проблемы взыскания убытков в российском правопорядке: сб. ст. VI Ежегодной междунар. науч.-практ. конф. М.: Московская акад. экономики и права, 2016.

92. Барабина М.П. Особенности правового регулирования отношений банкротства строительных организаций // Актуальные проблемы российского права. М.: Изд-во МГЮА, 2018. № 4 (89).

93. Барабина М.П. Порядок удовлетворения требований кредиторов-участников строительства при банкротстве застройщика по отношению к иным конкурсным кредиторам // Право и бизнес: конвергенция частного и публичного права в регулировании предпринимательской деятельности: сб. ст. участников IV Ежегодной междунар. науч.-практ. конф., посвященной памяти заслуженного юриста РФ, доктора юридических наук, профессора Коршунова Н.М. / отв. ред. Ю.С. Харитонова. М.: Московская акад. экономики и права, 2015.

94. Барабина М.П. Проблемы незавершенного строительства в рамках дела о банкротстве застройщика – введение нового «механизма» замены застройщика при банкротстве // Право и экономика. 2016. № 7.

95. Барков А.В. Реализация конституционного принципа построения социального государства при совершенствовании российского гражданского законодательства // Проблемы в российском законодательстве. 2013. № 5.

96. Бартов В.М. Правовая природа мирового соглашения, заключаемого при банкротстве должника и при реструктуризации кредитной организации // Юрид. мир. 2001. № 5.

97. Бевзенко Р.С., Егоров А.В. Адаптация договора к изменившимся обстоятельствам и добросовестность сторон // Сб. ст. к юбилею В.В. Витрянского / сост. С.В. Сарбаш. М.: Статут, 2017.

98. Белоусов В.Н. Механизм удовлетворения требований участников строительства в процессе несостоятельности (банкротства) застройщика // Арбитражный и гражданский процесс. 2014. № 8.

99. Белоусов В.Н. Особенности предъявления требований участниками строительства при банкротстве застройщика // Семейное и жилищное право. 2014. № 5.

100. Белоусов В.Н. Перспективы развития законодательства о гражданско-правовой ответственности застройщика // Нотариус. 2013. № 7.

101. Белоусов В.Н. Проблемы правоприменения норм о банкротстве застройщиков и пути их разрешения // Арбитражный и гражданский процесс. 2016. № 4.

102. Биньковская А.А. Понятие «застройщик» в сфере строительства объектов недвижимости по законодательству России // Право и экономика. 2016. № 7.

103. Блохин М. Банкротство строительной компании: что делать инвесторам? // ЭЖ-Юрист. 2017. № 9.

104. Богданов Е.В. Социализация современного российского гражданского права как тенденция его развития // Современное право. 2018. № 1.

105. Бодикова М.А., Симанович Л.Н. Некоторые вопросы ответственности застройщика при банкротстве в долевом строительстве // Экономика. Образование. Право. Научные исследования состояния и развития современного общества: сб. науч. тр. по материалам II ежегодной междунар. науч.-практ. конф. / под ред. А. А. Ващенко. Волгоград: ИП А.Н. Ващенко, 2017.

106. Бутренин А.А., Дробышевская Л.Н. Формирование эффективной системы управления инвестиционно-строительным комплексом в регионе // Terra Economicus. 2012. Т. 10. № 3-2.

107. Бычков А. Защита от недобросовестного застройщика // ЭЖ-Юрист. 2013. № 48.

108. Васева Н.В. Имущественные и организационные гражданско-правовые договоры // Гражданско-правовой договор и его функции. Свердловск: СЮИ, 1980.

109. Вербина О.Л. Права участников долевого строительства жилья в Российской Федерации: проблемы реализации // Правовые вопросы недвижимости. 2014. № 1.

110. Верникова Е.Д. Конфликт интересов участников хозяйственного общества- должника и конкурсных кредиторов // Актуальные проблемы института несостоятельности (банкротства): взгляд молодых ученых: сб. ст. М.: Юстицинформ, 2019.

111. Витрянский В.В. Новое законодательство о несостоятельности (банкротстве) // Хоз-во и право. 1998. № 3.

112. Витрянский В.В. Пути совершенствования законодательства о банкротстве // Вестн. ВАС РФ. 2001. № 3.

113. Гольмстен А. Устав о банкротах 1740 г. // Научные труды по несостоятельности (банкротству). 1847–1900 / сост. В.И. Михайлова, О.В. Монченко; под ред. С.А. Карелиной. М.: Юстицинформ, 2020. Т. 1.

114. Горб Е.Е. Особенности процедур в делах о банкротстве застройщиков // Арбитражный управляющий. 2015. № 1.

115. Горяев Н.Ю. Тенденция развития законодательства в сфере несостоятельности (банкротства) предпринимательских групп // Институт несостоятельности (банкротства) в правовой системе России и зарубежных стран: теория и практика правоприменения: моногр. / отв. ред. С.А. Карелина, И.В. Фролов. М.: Юстицинформ, 2020.

116. Гребенкина И.А. Банкротство застройщика: новеллы законодательства и проблема признания права собственности на объект строительства // Законы России: опыт, анализ, практика. 2019. № 10.

117. Гребцова Н.А. Кулик Т.Ю. Особенности правового регулирования долевого участия в строительстве многоквартирных домов // Интеллектуальные ресурсы – региональному развитию. 2017. № 1–2.

118. Гринёв В.П. Особенности банкротства застройщиков (правовое регулирование, как сохранить свои права и законные интересы) // Право и бизнес: конвергенция частного и публичного права в регулировании предпринимательской деятельности: сб. ст. участников IV ежегодной междунар. науч.-практ. конф., посвященной памяти заслуженного юриста РФ, доктора юридических наук, профессора Коршунова Н.М. / отв. ред. Ю.С.Харитонов. М.: Московская акад. экономики и права, 2015.

119. Громов Д.В. Множественность лиц на стороне должника в делах о несостоятельности (банкротстве): анализ правовых конструкций // Институт несостоятельности (банкротства) в правовой системе России и зарубежных стран: теория и практика правоприменения: моногр. / отв. ред. С.А. Карелина, И.В. Фролов. М.: Юстицинформ, 2020. – 360 с.

120. Груздев В.В. Организационные договоры в гражданском праве // Законы России: опыт, анализ, практика. 2019. № 9.

121. Груздев В.В. Передача договора и его части // Хозяйство и право. 2022. № 10. С. 42 - 56.

122. Гурьянова Н.В. Особенности правового положения застройщиков // СПС «КонсультантПлюс».

123. Дементьев В.В. Банкротство застройщика: особенности и последствия // Актуальные вопросы права, экономики и управления: сб. ст. XI Международ. науч.-практ. конф.: в 3 ч. Пенза: Наука и Просвещение, 2017.
124. Диркова Е.Ю. Обманутые дольщики смогут получить недостроенный дом // Налоговая политика и практика. 2011. № 11 (107).
125. Дорохина Е.Г. Правовой статус участников строительства при банкротстве застройщиков // Закон. 2013. № 7.
126. Дорохина Е.Г. Природа правоотношения несостоятельности (банкротства) // Журн. рос. права. 2006. № 5.
127. Дурнов А.С. Соотношение мер защиты и мер гражданско-правовой ответственности по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов // Рос. науч. журн. 2010. № 2 (15).
128. Дьяконов Р.Г. К вопросу о некоторых проблемах участия в долевом строительстве // Вестн. Московского гуманит.-эконом. ин-та. 2015. № 2.
129. Дягилев А. Дольщики-спорщики // ЭЖ-Юрист. 2007. № 18.
130. Егоров А.В. Банкротство организаций-застройщиков // Вестн. ВАС РФ. 2007. № 4.
131. Егорова М.А. Организационное отношение и организационные сделки в гражданско-правовом регулировании // Законы России: опыт, анализ, практика. 2011. № 5.
132. Ершов О.Г. О необходимости прокурорского реагирования при банкротстве застройщика // Арбитражный и гражданский процесс. 2013. № 11.
133. Закупень Т.В. Проблемы реализации прав «обманутых дольщиков» при осуществлении многоэтажного жилищного строительства // Вестн. арбитражной практики. 2017. № 6 (73).
134. Запорощенко В. Особенности защиты прав участников строительства при банкротстве застройщиков // Бизнес, менеджмент и право. 2017. № 3–4.
135. Илларионова Т.И. Гражданско-правовые организационные отношения и способы их защиты // Гражданское право, экономика и стандартизация. Свердловск: СЮИ, 1978. Вып. 64.

136. Инхиреева М.Н. Особенности установления требований участников строительства в рамках дела о банкротстве (несостоятельности) застройщика // Ленинградский юрид. журн. 2015. № 10.

137. Кайль А. Н. Дольщики // Жилищное право. 2012. № 9.

138. Калашников М.И. Осуществление застройщиком самовольного строительства – незаконное возведение жилых и нежилых помещений // Публичное и частное право. 2017. № 1 (33).

139. Калинина Е.В. Особенности законодательного развития и усовершенствования процедуры несостоятельности (банкротства) юридических лиц // Юрист. 2002. № 5.

140. Карелина С.А. Принципы правового регулирования отношений, возникающих в связи с несостоятельностью (банкротством) должника // Предпринимательское право. 2008. № 2.

141. Карелина С.А. Развитие законодательства о несостоятельности (банкротстве) предпринимательской группы // Известия Юго-Западного гос. ун-та. Сер. История и право. 2011. № 1.

142. Карелина С.А., Эрлих М.Е. Право неденежных кредиторов на участие в процессе несостоятельности (банкротства) должника // Предпринимательское право. 2007. № 3.

143. Кислухина И.А. Участие государства в деле о банкротстве и в процедурах, применяемых в деле о банкротстве // Управление экономическими системами: электрон. науч. журн. 2017. № 9.

144. Ковалева Ю. Н. О трансформации требований участников долевого строительства в делах о банкротстве застройщика // Очерки новейшей камералистики. 2021. № 1.

145. Ковалькова Е.Ю. Новые правила защиты прав и интересов участников долевого строительства // Вестн. Костромского гос. ун-та. 2017. Т. 23. № 4.

146. Козобродова Е.С. Публичное и частное в правовом регулировании несостоятельности (банкротства) застройщиков. Защита прав и законных интере-

сов участников долевого строительства // Актуальные проблемы института несостоятельности (банкротства): взгляд молодых ученых: сб. ст. / под ред. С.А. Карелиной. М.: Юстицинформ, 2019.

147. Колотовкина О.Б. Новеллы законодательства в части защиты прав участников долевого строительства, Фонд защиты прав граждан // Наука и инновации XXI века: материалы IV Всерос. конф. молодых ученых. Сургут: Сургутский государственный университет. 2017.

148. Кораев К.Б. К вопросу о соотношении категорий «неплатежеспособность» и «несостоятельность» // Юрист. 2014. № 4.

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

150. Красавчиков О.А. Гражданские организационно-правовые отношения // Антология уральской цивилистики. 1925–1989. М.: Статут, 2001.

151. Красавчиков О.А. Гражданско-правовой договор: понятие, содержание и функции // Гражданско-правовой договор и его функции: межвуз. сб. науч. тр. Свердловск: СЮИ, 1980.

152. Кратенко М. Замена застройщика как способ защиты дольщика // ЭЖ-Юрист. 2010. № 49.

153. Крушевская М.В. Право собственности на объект незавершенного строительства при банкротстве застройщика // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2011. № 12 (18).

154. Кукин А.В., Плешанова О.П. Неполноценный залог // Вестн. эконом. правосудия РФ. 2018. № 7.

155. Куликова Т.В., Нестерова Н.В. Некоторые особенности банкротства застройщика // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2019. № 1 (104).

156. Лазукин М. Долевое участие в строительстве. Как избежать обмана при покупке квартиры в строящемся доме // Жилищное право. 2012. № 9.

157. Ле Хоа. Новый закон РФ о несостоятельности (банкротстве): взгляд зарубежного экономиста // Экономика и жизнь. 1998. № 11.

158. Лебедева А.А., Ефимов О.В. Актуальные проблемы защиты прав граждан при банкротстве застройщика // Вестн. Рос. ун-та кооперации. 2014. № 3 (17).

159. Ломидзе О., Ломидзе Э. Проблемы защиты права кредитора по денежному обязательству при банкротстве организации-должника // Хоз-во и право. 2001. № 3.

160. Лунева Е.В. Гражданско-правовое средство и юридическая конструкция: соотношение понятий // Юрид. мир. 2015. № 8.

161. Макаров А.С., Цесарская Т.А. Проблемы правового регулирования банкротства застройщиков // Проблемы государственной регистрации недвижимости: материалы III науч.-практ. конф. / отв. ред. А.А. Пахаруков. М.: Московская акад. экономики и права, 2018.

162. Мандрюков А.В. Некоторые особенности дел о банкротстве застройщиков // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2014. № 9.

163. Марков П.А. Особенности ведения двойного реестра требований при банкротстве застройщиков // Право и бизнес: конвергенция частного и публичного права в регулировании предпринимательской деятельности: сб. ст. участников IV ежегодной междунар. науч.-практ. конф., посвященной памяти заслуженного юриста РФ, доктора юридических наук, профессора Коршунова Н.М. / отв. ред. Ю.С.Харитонов. М.: Московская акад. экономики и права, 2015.

164. Марков П.А., Баркова Л.А. Особенности ведения двойного реестра требований кредиторов при банкротстве застройщиков // Вестн. арбитражной практики. 2015. № 5 (60).

165. Марков П.А., Баркова Л.А. О влиянии социализации права на реформирование законодательства о банкротстве застройщика // Право и экономика. 2015. № 10.

166. Маслова Э.М. Долевое строительство и товарищество собственников жилья: взаимосвязь, проблемы защиты прав «обманутых дольщиков» // Правовая наука и реформа юридического образования. 2012. № 2 (25).

167. Маханьков И.А. Особенности правового регулирования банкротства застройщика в России // Вопросы российского и международного права. 2020. Т. 10. № 7-1.

168. Маштакова Н.А. Признание права на долю в праве собственности на объект незавершенного строительства как способ защиты прав участника долевого строительства // Нотариус. 2011. № 2.

169. Медведев А. Три обмана в долевом строительстве: причины и последствия // Актуальные проблемы цивилистики: сб. науч. ст. / отв. ред. В.Н. Сусликов. Курск: Университетская книга, 2014.

170. Михайленко Е.М., Фефелов Е.А. Правоприменительные коллизии гражданского законодательства, изменившего порядок заявления требований участников строительства к застройщику при его банкротстве // Правовые вопросы строительства. 2013. № 1.

171. Михайленко Е.М., Фефилов Е.А. Актуальные проблемы банкротства застройщиков // Право и образование. 2013. № 2.

172. Монастырев М.М. О некоторых вопросах защиты прав застройщика при уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве (ч. 1) // Право и экономика. 2015. № 5.

173. Мустафина З.К. Приобретение права собственности на объекты незавершенного строительства в России и странах СНГ // Правовые вопросы строительства. 2013. № 1.

174. Мухачев И.Ю. Пахаруков А.А. Понятия несостоятельности и банкротства // Вестн. Иркутской гос. эконом. акад. 1999. № 3.

175. Нейсалова А.А. «Отменительные» полномочия суда первой инстанции в исполнительном производстве // Исполнительное производство: процессуальная природа и цивилистические основы: сб. материалов Всерос. науч.-практ. конф. / отв. ред. Д.Х. Валеев, М.Ю. Челышев. М.: Статут, 2009.

176. Некрасов О. С. Банкротство застройщиков // Арбитражный управляющий. 2013. № 6; 2014. № 6.

177. Никифоров С.Ю. Проблемные вопросы защиты прав участников долевого строительства при смене застройщика // Синергия наук. 2017. Т. 2. № 18.

178. Новоселова Л.А. О правовых последствиях нарушения денежного обязательства // Вестн. ВАС РФ. 1999. № 1.

179. Оганесян В.Г. Фонд защиты прав граждан участников долевого строительства: сравнительный анализ // Молодой ученый. 2018. № 17 (203).

180. Олейникова О. Сложные схемы купли-продажи недвижимости: практика споров // Жилищное право. 2014. № 12.

181. Осипова И.Ю. Правовой статус участников долевого строительства в отношении нежилых помещений при банкротстве застройщика // Актуальные проблемы российского частного права: материалы Всерос. науч.-практ. конф. Саратов: ЮрЭксПрактик, 2016.

182. Павленко О.В., Зимнева С.В. Уголовная ответственность за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве // Юридическая наука и правоохранительная практика. 2017. № 1 (39).

183. Павлодский Е.А., Зайцев О.Р. Правовое положение кредиторов в деле о банкротстве // Журн. рос. права. 2004. № 7.

184. Пахаруков А.А. Правовой режим требований о передаче жилого помещения в деле о банкротстве застройщиков // Проблемы государственной регистрации недвижимости: материалы III науч.-практ. конф. / отв. ред. А.А. Пахаруков. Иркутск: Иркутский ин-т (филиал) ВГУЮ, 2018.

185. Пелевина О.В. Защита прав участников долевого строительства // Законность. 2016. № 10 (984).

186. Пенькова В.Н. Банкротство строительных организаций // Арбитражный управляющий. 2013. № 6.

187. Пластинина Н. Банкротство застройщика – выход куда??? // Жилищное право. 2017. № 6.

188. Плешанова О.П. Влияние счетов эскроу на процесс банкротства застройщиков // Механизмы банкротства и их роль в обеспечении благосостояния

человека: моног. / отв. ред. С.А. Карелина, И.В. Фролов. М.: Юстицинформ, 2022.

189. Плешанова О.П. Банкротство застройщика: новые правила для банка-кредитора // Банковское кредитование. 2018. № 1.

190. Плешанова О.П. Компенсационные механизмы для «обманутых дольщиков» при банкротстве застройщика // Институт несостоятельности (банкротства) в правовой системе России и зарубежных стран: теория и практика правоприменения: моногр. / отв. ред. С.А. Карелина, И.В. Фролов. М.: Юстицинформ, 2020.

191. Полухина А.И., Янюк В.М. Изменения в законодательстве, регулирующем участие в долевом строительстве жилья // Управление объектами недвижимости и развитием территорий: сб. ст. Междунар. науч.-практ. конф. / под ред. В.А. Тарбаева. Саратов: Центр соц. инноваций СГАУ, 2017.

192. Порохова А., Подолянец Л. Возможности восстановления платежеспособности строительных организаций с учетом нововведения ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» // РИСК: Ресурсы, информация, снабжение, конкуренция. 2011. № 3.

193. Пронина А.А. Актуальные вопросы защиты прав дольщиков по договору долевого строительства // Право и бизнес: конвергенция частного и публичного права в регулировании предпринимательской деятельности: сб. ст. участников IV Ежегодной междунар. науч.-практ. конф., посвященной памяти заслуженного юриста РФ, доктора юридических наук, профессора Коршунова Н.М. / отв. ред. Ю.С. Харитонов. М.: Московская акад. экономики и права, 2015.

194. Родионов М. Неравные в правах // ЭЖ-ЮРИСТ. 2013. № 25.

195. Руковичко К.А. Защита имущественных прав участников долевого строительства // Студенческая наука – взгляд в будущее: материалы XV Всерос. студ. науч. конф. Красноярск: Изд-во КГАУ, 2020.

196. Савина С.В. Новеллы правового регулирования отношений по участию в долевом строительстве: дополнительные ограничения, новые возможности или компромисс? // Закон. 2017. № 1.

197. Савостьянова О.Н. Механизмы защиты прав участников долевого строительства в случае банкротства застройщика: законодательство и судебная практика // Рос. юстиция. 2016. № 3.

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

199. Свит Ю.П. Банкротство некоммерческих корпораций в жилищной сфере // Законы России: опыт, анализ, практика. 2014. № 12.

200. Семикова Л.Е. Институт substantive consolidation в США как модель материальной консолидации в банкротстве // Вестн. гражданского права. 2011. № 1.

201. Сидорова В. Новации в институте несостоятельности (банкротства) // Арбитражный и гражданский процесс. 2009. № 3.

202. Симкова Е.В. Проблемы долевого строительства и способы их преодоления // Интеллектуальные ресурсы – региональному развитию. 2017. № 1–2.

203. Славич М.А. Банкротство застройщика: оформление прав участников строительства на жилые помещения // Традиционные национально-культурные и духовные ценности как фундамент инновационного развития России. 2017. № 1.

204. Славич М.А. Защита прав профессиональных инвесторов при банкротстве застройщиков // Предпринимательская деятельность: гражданско-правовые, административные, экологические аспекты: моногр./ отв. ред. Е.В. Карпова. Магнитогорск: Изд-во Магнитогорск. гос. техн. ун-та им. Г.И. Носова, 2017.

205. Славич М.А. Застройщик как субъект несостоятельности (банкротства) // Бизнес, Менеджмент и право. 2019. № 3.

206. Славич М.А. Новые правила банкротства застройщиков: содержание и перспективы // Арбитражный и гражданский процесс. 2019. № 10.

207. Славич М.А. Финансирование мероприятий по завершению строительства объектов застройщика-банкрота // Бизнес, Менеджмент и право. 2020. № 1.

208. Славич М.А. Особая роль Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан- участников долевого строительства в рамках дела о банкротстве застройщика // Бизнес, Менеджмент и право. 2020. № 3.

209. Славич М.А. Законодательство о несостоятельности (банкротстве) застройщика: история развития и перспективы // Бизнес, Менеджмент и право. 2021. № 3.

210. Славич М.А. Замена застройщика: риски для инвестора // Бизнес, Менеджмент и право. 2022. № 4.

211. Славич М.А. Правовая природа трансформации требования участника долевого строительства в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика // Бизнес, Менеджмент и право. 2023. № 1.

212. Славич М.А. Множественность лиц на стороне должника в делах о несостоятельности (банкротстве) застройщиков // Юрист. 2021. № 5.

213. Славич М.А. Несостоятельность (банкротство) застройщика: критерии определения и признаки // Юрист. 2023. № 2.

214. Славич М.А. Замена застройщика: оценка инвестором объема обязательств застройщика-банкрота // Legal Insight. 2023. № 4.

215. Славич М.А. Правовая природа замены застройщика в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика // Бизнес, Менеджмент и право. 2023. № 4.

216. Славич М.А. Замена застройщика, как передача договоров в силу закона: какие риски следует учитывать приобретателю // Бизнес, Менеджмент и право. 2024. № 1.

217. Сластилина Ю.В., Сорока О.Н. Рассмотрение споров, связанных с банкротством застройщиков // Арбитражный управляющий. 2013. № 2.

218. Солосина Д.В. Проблемы осуществления прав участников долевого строительства при банкротстве застройщика // Право, общество, государство: история, современные тенденции и перспективы развития: сб. науч. тр. Междунар. заочн. студ. науч.-практ. конф. Воронеж: Ритм, 2017.

219. Сперанская Ю.С. Некоторые проблемы определения статуса участника строительства в рамках процедуры банкротства застройщика // Вестн. Нижегородской правовой акад. 2015. № 4 (4).

220. Сперанская Ю.С. Проблемы определения правового статуса застройщика в деле о банкротстве // Вестн. Нижегородской правовой акад. 2016. № 8 (8).

221. Спиридонов В.В. О некоторых вопросах практики применения положений о несостоятельности (банкротстве) застройщиков в России // Таврический науч. обозреватель. 2016. № 11-2 (16).

222. Стрижжина Д.А. Проблемные аспекты участников процедуры несостоятельности (банкротства) застройщиков // Академическая публицистика. 2021. № 7.

223. Сушина Т. Предмет надзора за исполнением законов об участии граждан в долевом строительстве // Законность. 2009. № 2.

224. Телюкина М.В. Проблемы определения признаков банкротства // Адвокат. 1998. № 10.

225. Телюкина М.В. Собрание кредиторов несостоятельного должника как субъект конкурсного права // Адвокат. 2003. № 2.

226. Телюкина М.В. Соотношение понятий «несостоятельность» и «банкротство» в дореволюционном и современном праве // Юрист. 1997. № 12.

227. Тычинин С.В., Романенко Д.И. Банкротство застройщика. Как защитить права участников долевого строительства: вопросы арбитражной практики // Арбитражный и гражданский процесс. 2014. № 10.

228. Улезко А. Банкротство застройщиков: новое в законодательстве // ЭЖ-Юрист. 2017. № 36.

229. Ульмаскулова Д.Р. Особенности банкротства юридических лиц, основной вид деятельности которых составляет строительство жилых и нежилых зданий // Актуальные вопросы устойчивого развития России в исследованиях студентов: управленческий, правовой и социально-экономический аспекты: материалы XVI Всерос. студ. науч.-практ. конф. / отв. ред. С.В. Нечаева. Челябинск: Челябинский филиал Рос. акад. нар. хоз-ва и гос. службы, 2018.

230. Феров А.С. Особенности правовых требований кредиторов-дольщиков к застройщику // Гражданское законодательство РФ: современное состояние, тенденции и перспективы развития: сб. ст. II Междунар. науч.-практ. конф. Краснодар: Научно-исследовательский институт актуальных проблем современного права. 2017.

231. Фролов И.В. Проблемы прокредиторской и продолжниковой концепции современного российского законодательства о несостоятельности (банкротстве) // Предпринимательское право. 2011. № 4.

232. Цыганов А.А., Брызгалов Д.В. Проблемы и перспективы использования финансовых механизмов обеспечения обязательств застройщиков перед дольщиками // Проблемы прогнозирования. 2016. № 6 (159).

233. Чугунова Ю.В. Долевое строительство: вопросы и проблемы государственного регулирования // Управление экономическими системами: эконом. науч. журн. 2017. № 7 (101).

234. Чукреев А.А. Погашение требований участников строительства: критический анализ основных положений законодательства о банкротстве застройщиков // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 12.

235. Чумакова О.В. Правовой статус застройщика в сфере капитального строительства // Вопросы рос. и междунар. права. 2019. Т. 9. № 1-1.

236. Шамшурин Л. Об участии прокурора в разбирательстве гражданских дел: вопросы теории и практики // Арбитражный и гражданский процесс. 2009. № 3.

237. Шашков И.К. Правовое регулирование застройщиков // *Global and Regional Research*. 2020. Т. 2. № 3.

238. Шевченко И.М. О некоторых вопросах соотношения искового производства и производства по установлению требований в делах о банкротстве // *Арбитражные споры*. 2019. № 4.

239. Шишмарева Т.П. Защита прав дольщиков по договору участия в долевом строительстве при признании застройщика несостоятельным (банкротом) // *Правовые вопросы строительства*. 2010. № 1.

240. Шишмарева Т.П. К вопросу о преобразовании неденежных требований в денежные в процедурах несостоятельности (банкротства) // *Арбитражный и гражданский процесс*. 2009. № 5.

241. Шишмарева Т.П. Правовое регулирование несостоятельности застройщика // *Законы России: опыт, анализ, практика*. 2016. № 10.

242. Шишмарева Т.П. Проблемы несостоятельности обособленных имущественных масс // *Предпринимательское право. Прил. Право и Бизнес*. 2016. № 3.

243. Шолохова Е.В. Банкротство застройщиков как один из способов осуществления прав участниками долевого строительства // *Евразийская адвокатура*. 2016. № 5 (24).

244. Юдин В.Г. Несостоятельность (банкротство): исторический аспект // *Вестн. ВАС РФ*. 2002. № 1.

245. Юлова Е.С. Новеллы законодательства о банкротстве застройщиков в контексте создания Фонда защиты прав граждан- участников строительства // *Либерально-демократические ценности*. 2018. Т. 2. № 3-4.

246. Яковлев А.А. Становление рынка жилой недвижимости в истории новейшей России // *Проблемы современной экономики*. 2010. № 2(34).

247. Яковлев В.Ф., Талапина Э.В. Роль публичного и частного права в регулировании экономики // *Журн. рос. права*. 2012. № 2.

248. Ярошевская А.М. Проблемы правового регулирования договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов // *Вестн. юрид. фак-та Южного федерального ун-та*. 2020. Т. 7. № 3.

Авторефераты и диссертации

249. Алтухов А.В. Гражданско-правовая защита прав участников долевого строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2015. – 34 с.
250. Барабина М.П. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства) застройщиков: дис. ... канд. юрид. наук. Ульяновск, 2019. – 185 с.
251. Барабина М.П. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства) застройщиков: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Ульяновск, 2019. – 25 с.
252. Валеев Р.А. Правовой режим объекта незавершенного строительства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Казань, 2007. – 26 с.
253. Валуйский А.В. Проблемы удовлетворения требований кредиторов по законодательству о несостоятельности (банкротстве) России и зарубежных стран: дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2002. – 211 с.
254. Владыка Е.Е. Проблемы правового регулирования деятельности арбитражного управляющего: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2007. – 32 с.
255. Гайдук Ю.Н. Перевод долга в гражданских правоотношениях: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003. – 19 с.
256. Галкин С.С. Правовое положение должника-юридического лица в российском законодательстве о банкротстве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2016. – 32 с.
257. Гасанов М.М. Правовой режим объектов незавершенного строительства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2011. – 23 с.
258. Енькова Е.Е. Проблемы правового регулирования несостоятельности (банкротства): дис. ... канд. юрид. наук. М., 1999 - 212 с.
259. Кузнецов А.В. Институт уступки права требования: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2013. – 26 с.
260. Лотфуллин Р.К. Юридические фикции в гражданском праве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008. – 27 с.

261. Махнева Е.А. Развитие гражданских правоотношений в процедурах банкротства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003. – 24 с.
262. Насонов А.М. Уступка прав требования должника в процессе принудительного исполнения судебного акта: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003. – 25 с.
263. Патютко Д.Ю. Объект незавершенного строительства как гражданско-правовая категория: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2011. – 27 с.
264. Пахаруков А.А. Правовое регулирование конкурсного производства юридических лиц (вопросы теории и практики): автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003. – 30 с.
265. Пивцаев Е.В. Особенности несостоятельности (банкротства) застройщиков: дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2017. – 277 с.
266. Пушкина А.В. Уступка требования как форма правопреемства в гражданском праве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. – 20 с.
267. Ращевский Е.С. Денежное обязательство в процедуре внешнего управления: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003. – 185 с.
268. Рыжковская Е.А. Сделки как основания перемены лиц в обязательстве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2005. – 23 с.
269. Смирнов Р.Г. Природа правоотношения несостоятельности (банкротства): дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2004. – 195 с.
270. Соболев Д.А. Гражданско-правовая ответственность застройщика по договору участия в долевом строительстве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2011. – 26 с.
271. Шалагинов К.К. Правовой режим объекта незавершенного строительства: теория и практика: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Ростов н/Д, 2009. – 33 с.

Судебная практика

272. Постановление Конституционного Суда РФ от 21.07.2022 № 34-П по делу о проверке конституционности частей 14 и 17 статьи 16 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон „Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации“ и отдельные законодательные акты Российской Федерации», подпунктов 3 и 3.1 пункта 1 статьи 201.1, пункта 5 статьи 201.10, абзаца второго пункта 2 статьи 201.15, подпункта 1 пункта 8 статьи 201.15-1, пункта 11 статьи 201.15-2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с запросом Верховного Суда Российской Федерации и жалобой гражданки А.Н. Шалимовой.

273. Определение Конституционного Суда РФ от 20.12.2018 № 3229-О.

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

275. Определение Конституционного Суда РФ от 24.09.2012 № 1613-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Гуземиной Татьяны Валерьевны, Леконцевой Маргариты Васильевны и Малюжца Сергея Евгеньевича на нарушение их конституционных прав статьями 201.1, 201.4–201.6 Федерального закона „О несостоятельности (банкротстве)“».

276. Определение Конституционного Суда РФ от 17.07.2012 № 1388-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Левчени Эдуарда Семеновича на нарушение его конституционных прав статьей 201.1 Федерального закона „О несостоятельности (банкротстве)“».

277. Определение Конституционного Суда РФ от 17.07.2012 № 1306-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Емельянова Николая Павловича на нарушение его конституционных прав положениями параграфа 7

главы IX Федерального закона „О несостоятельности (банкротстве)“ и статей 17 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации».

278. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 48 «О некоторых вопросах, связанных с особенностями формирования и распределения конкурсной массы в делах о банкротстве граждан».

279. Постановление Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве».

280. Постановление Пленума ВАС РФ от 23.12.2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона „О несостоятельности (банкротстве)“».

281. Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя».

282. Постановление Пленума ВАС РФ от 15.12.2004 № 29 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона „О несостоятельности (банкротстве)“».

283. Постановление Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

284. Обзор судебной практики разрешения споров, связанных с установлением в процедурах банкротства требований контролирующих должника и аффилированных с ним лиц: утв. Президиумом Верховного Суда РФ 29.01.2020.

285. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 06.05.2019 № 302-ЭС18-24434.

286. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 14.02.2019 № 308-ЭС18-15980.

287. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 20.08.2018 по делу № 305-ЭС18-5428(2), А40-180791/2016.

288. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 02.07.2018 по делу № 305-ЭС16-10864(5).

289. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 07.05.2018 № 306-ЭС15-3282.

290. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 16.04.2018 № 305-ЭС16-10864.

291. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 25.08.2017 № 307-ЭС16-20971.

292. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 26.05.2017 № 306-ЭС16-20056 (6).

293. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 03.10.2016 по делу № 305-ЭС16-6006(2).

294. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 22.08.2016 № 304-ЭС16-4218 по делу № А46-13473/2014.

295. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 15.06.2016 № 308-ЭС16-1475.

296. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 31.07.2015 по делу № 305-ЭС15-322, № А40-33319/14.

297. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 15.04.2015 по делу № А03-20581/2012.

298. Определения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 01.03.2022 № 308-ЭС20-24350(6), № 308-ЭС20-24350(5).

299. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 22.08.2022 № 305-ЭС22-7163.

300. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 09.03.2023 № 305-ЭС19-22493(38).

301. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 22.05.2023 № 305-ЭС22-29387.

302. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 23.09.2022 № 305-ЭС19-12342(3).

303. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 03.10.2022 № 305-ЭС21-2063(3,5).

304. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 02.11.2023 № 305-ЭС22-24570(6,7).
305. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 17.07.2023 № 306-ЭС22-27838(2,3).
306. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 16.02.2023 № 308-ЭС1817191(5).
307. Определение Верховного Суда РФ от 20.03.2020 № 305-ЭС19-15538(3).
308. Определением Верховного Суда РФ от 24.12.2019 № 309-ЭС19-23749.
309. Определение Верховного Суда РФ от 02.09.2019 № 304-ЭС17-16860(3).
310. Определение Верховного Суда РФ от 09.02.2016 № 302-ЭС15-6122.
311. Определение Верховного Суда РФ от 12.10.2015 № 304-ЭС15-9851.
312. Определение Верховного Суда РФ от 30.03.2015 № 301-ЭС15-1181.
313. Постановление Президиума ВАС РФ от 15.07.2014 по делу № А41-5150/11.
314. Постановление Президиума ВАС РФ от 11.03.2014 № 16768/13.
315. Постановление Президиума ВАС РФ от 24.04.2013 № 13239/12.
316. Постановление Президиума ВАС РФ от 23.04.2013 № 14452/12.
317. Постановление Президиума ВАС РФ от 12.03.2013 № 15510/12.
318. Постановление Президиума ВАС РФ от 25.12.2012 № 10562/12.
319. Постановление Президиума ВАС РФ от 22.05.2012 № 17395/11.
320. Постановление Президиума ВАС РФ от 22.05.2001 № 7209/00.
321. Постановление Президиума ВАС РФ от 06.06.2000 № 5995/99.
322. Определение ВАС РФ от 07.03.2014 № ВАС-2157/14.
323. Определение ВАС РФ от 06.09.2012 № ВАС-7582/12.
324. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 11.10.2021 № Ф09-7363/21.
325. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 03.11.2020 № Ф03-4263/2020.

326. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 07.10.2020 по делу № А05-12075/2019.

327. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 11.03.2020 по делу № А41-44403/2018.

328. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 21.01.2020 по делу № А40-92109/2019.

329. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 25.11.2019 по делу № А40-244518/2015.

330. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 01.11.2019 № Ф03-5198/2019.

331. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 08.10.2019 по делу № А50-20679/2017.

332. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21.05.2019 по делу № А03-5367/2016.

333. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 30.04.2019 по делу № А27-21218/2017.

334. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 17.06.2019 по делу № А40-233587/2018.

335. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 21.02.2019 по делу № А41-3991/15.

336. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 24.01.2019 по делу № А41-44405/18.

337. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 27.12.2018 по делу № А41-44410/18.

338. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 04.03.2015 по делу № А41-26777/2011.

339. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 16.07.2018 № Ф03-2618/2018.

340. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 15.12.2014 по делу № А59-5933/2009.

341. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 14.01.2015 по делу № А79-7895/2010.

342. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 16.12.2013 по делу № А67-4252/2010.

343. Постановление ФАС Московского округа от 02.10.2012 по делу № А40-91655/10-88-351.

344. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 28.05.2012 по делу № А46-1428/2010.

345. Постановление ФАС Московского округа от 09.04.2012 по делу № А40-91655/10-88-351.

346. Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 28.02.2019 по делу № А03-5367/2016.

347. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 14.02.2020 по делу № А40-246391/2019.

348. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 09.01.2020 по делу № А40-192482/2019.

349. Определение Арбитражного суда Московской области от 01.04.2019 по делу № А41-80758/17.

350. Определение Арбитражного суда Московской области от 05.03.2019 по делу № А41-80758/17.

351. Определение Арбитражного суда Московской области от 08.02.2017 по делу № А41-60101/13.

352. Определение Арбитражного суда Челябинской области от 11.03.2019 по делу № А76-10623/2016.

353. Определение Арбитражного суда Челябинской области от 05.06.2017 по делу № А76-10623/2016.

Электронные ресурсы

354. ВАС не спешит с банкротством предпринимательских групп // URL: http://rapsinews.ru/judicial_analyst/20110621/253261229.html.

355. В Госдуме будет создана постоянная рабочая группа по решению вопросов долевого строительства // URL: <http://www.duma-er.ru/news/v-gosdume-budet-sozdana-postoyannaya-rabochaya-gruppa-po-resheniyu-voprosov-dolevogo-stroitelstva> (дата обращения 28.06.2018).

356. До конца года Минстрой России проведет ревизию всех проблемных объектов долевого строительства // URL: <http://www.garant.ru/news/1143842> (дата обращения 26.03.2019).

357. Минстрой России опубликовал планы-графики решения проблем обманутых дольщиков // URL: <http://www.garant.ru/news/1138799> (дата обращения 26.03.2019).

358. Насонов А. Долгожданная судебная практика касательно статуса требований участника долевого строительства нежилых помещений к застройщику-банкроту // URL: https://zakon.ru/blog/2019/3/11/dolgozhdannaya_sudebnaya_praktika_kasatelno_statusa_trebovanij_uchastnika_dolevogo_stroitelstva_nezh (дата обращения 18.04.2020).

359. Феклюнин С., Зайцев О. ВАС не спешит с банкротством предпринимательских групп // URL: http://rapsinews.ru/judicial_analyst/20110621/253261229.html (дата обращения 17.02.2021).

360. Федорова Н. Покупателей нежилых помещений уравниют в правах с дольщиками квартир // URL: <https://www.banki.ru/news/bankpress/?id=10637649> (дата обращения 21.03.2021).

361. Объекты жилищного строительства // URL: <http://www.minstroyrf.ru/problem-objects> (дата обращения 26.03.2019)

362. Мень М.А. Реестры обманутых дольщиков, вложившихся в апартаменты, нужно создавать в регионах // URL: <https://realty.ria.ru/20170710/408745921.html>.

363. Перечень поручений по итогам проверки исполнения решений главы государства по вопросам защиты прав граждан-участников долевого строительства от 03.08.2016 № Пр-1520 // URL: <http://www.kremlin.ru/acts/assignments/orders/52653> (дата обращения 26.03.2019).

364. Пояснительная записка к проекту Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон „О несостоятельности (банкротстве) в части установления особенностей банкротства предпринимательских групп“» // URL: <http://www.rg.ru/2011/12/16/bankrot-site-dok.html> (дата обращения 22.08.2019).

365. Пояснительная записка к проекту Федерального закона «О внесении изменения в статью 8 Федерального закона „О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации“» // URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/29915> (дата обращения 11.01.2022).

366. Поправки к проекту федерального закона № 139186-7 «О внесении изменений в Федеральный закон „Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации“ и отдельные законодательные акты Российской Федерации // URL: <http://static.government.ru/media/files/6ttxkyTBdPaXdiI8BzJzOVJjFGvCZoIy.pdf> (дата обращения 26.03.2019).

367. Проект № 139186-7 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон „Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации“ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // URL: <http://sozd.parlament.gov.ru/bill/139186-7> (дата обращения 26.03.2019).

368. Проект Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части установления особенностей банкротства предпринимательских групп» // СПС «КонсультантПлюс».

369. Рекомендации парламентских слушаний от 03.07.2017 на тему «Формирование эффективных законодательных механизмов защиты прав и законных интересов участников долевого строительства» // URL: http://komitet-1.test.km.duma.gov.ru/upload/site49/document_news/002/723/068/REKOMENDATsII.pdf (дата обращения 26.03.2019).

370. Стенограмма парламентских слушаний Комитета по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям на тему «Формирование эффективных законодательных механизмов защиты прав и законных интересов участников долевого строительства» // URL: http://komitet3-.test.km.duma.gov.ru/upload/site49/document_news/002/723/068/Stenogramma_3.7.2017_PS_DOLSchIKI.pdf (дата обращения 28.03.2018).

371. Экспертное заключение Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 29.03.2010 по проекту Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон „О несостоятельности (банкротстве)“ и иные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования реабилитационных процедур» // URL: http://privlaw.ru/wp-content/uploads/2015/11/29_03_10_1.pdf (дата обращения 22.08.2019).

**ПРЕДЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ
В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО О НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ)**

Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ

«О несостоятельности (банкротстве)»

1. В статье 201.1:

а) подпункт 1 пункта 1 после слов «жилых помещений» дополнить словами «требования о передаче машино-мест и нежилых помещений»;

б) дополнить пунктом 2.6.1. следующего содержания:

«2.6.1. Участник строительства вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом в случае, когда застройщиком не исполнено обязательство о передаче ему в собственность жилого помещения, машино-места, нежилого помещения в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца»;

г) в пункте 8 слова «Определение о введении внешнего управления» заменить на слова «Определение о принятии заявления о признании должника банкротом, определение о введении внешнего управления».

2. Статью 201.2. дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3. Лица, заключившие договор, в результате которого к ним перешли права требования к застройщику о передаче жилого помещения, машино-места, нежилого помещения после даты возбуждения арбитражным судом дела о банкротстве застройщика, равно как их правопреемники, имеют в деле о банкротстве застройщика тот объем прав, которыми обладало лицо, уступившее такие права».

3. В статье 201.4 п. 15 после слов «незавершенного строительства» дополнить словами «либо после дня принятия арбитражным судом заявления о намерении от иного лица, имеющего намерение стать приобретателем прав и обязанностей застройщика, либо после дня принятия арбитражным судом

ходатайства о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу».

4. В статье 201.8-1:

а) в пункте 1 первое предложение изложить в следующей редакции: «Мероприятия по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в отношении которых привлекались средства участников долевого строительства, объектов инфраструктуры и объектов инженерно-технологического присоединения, указанных в пункте 1 статьи 201.15-2-1 настоящего Федерального закона, могут осуществляться за счет целевого займа (кредита), выдаваемого застройщику Фондом и (или) третьими лицами»;

б) в пункте 1.1

в первом предложении слова «с Фондом» заменить на слова «с юридическими лицами»;

в третьем предложении слова «иными лицами» заменить на слова «физическими лицами»;

5. В пункте 1 статьи 201.8-2 первое предложение изложить в следующей редакции: «В случае заключения конкурсным управляющим (внешним управляющим) в ходе конкурсного производства (внешнего управления) договоров, предусматривающих передачу жилых и нежилых помещений, и (или) финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, а также объектов инфраструктуры и объектов инженерно-технологического присоединения, указанных в пункте 1 статьи 201.15-2-1 настоящего Федерального закона путем предоставления застройщику Фондом и (или) третьими лицами целевых займов (кредитов), конкурсным управляющим (внешним управляющим) от имени застройщика открывается специальный банковский счет застройщика, на который подлежат зачислению денежные средства по таким сделкам».

6. Пункт 3 ст. 201.9 изложить в следующей редакции: «3. Требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника, удовлетворяются за счет стоимости предмета залога в порядке, установленном статьей 201.14 настоящего Федерального закона».

7. В статье 201.10:

а) наименование статьи изложить в следующей редакции:

«Статья 201.10. Погашение требований участников строительства путем передачи земельного участка (прав на земельный участок) с неотделимыми улучшениями на нем»;

б) пункт 1 изложить в следующей редакции:

«В случае наличия у застройщика земельного участка (прав на земельный участок) с неотделимыми улучшениями на нем конкурсный управляющий в установленный положениями пункта 1 статьи 201.12-1 настоящего Федерального закона срок обязан вынести на рассмотрение собрания участников строительства вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи прав застройщика на земельный участок с неотделимыми улучшениями на нем (включая объект незавершенного строительства) созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу (далее – передача объекта незавершенного строительства). В указанном случае погашение требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу возможно, если такие участники строительства отказались от получения возмещения в соответствии с пунктом 14 статьи 201.15-1 настоящего Федерального закона»;

в) подпункт 2 после слов «объекта незавершенного строительства» дополнить словами «объеме произведенных на земельном участке неотделимы улучшений»;

г) в пункте 3

в абзаце первом слова «участникам строительства» исключить;

подпункт 1 после слов «реестр требований участников строительства» дополнить словами «голосовавших за передачу объекта незавершенного строительства, являющихся членами созданного кооператива»,

д) в подпункте 3 пункта 8 слова «переданные им права застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок» заменить на слова «права требования к застройщику в части, которая подлежит погашению путем предоставления отступного в соответствии с положениями пункта 14 настоящей статьи»;

е) в пункте 14

абзац второй после слов «реестр требований участников строительства» дополнить словами «голосовавших за передачу объекта незавершенного строительства, являющихся членами созданного кооператива»;

дополнить абзацем шестым следующего содержания: «Требования участников строительства по взысканию неустоек (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций удовлетворяются в составе требований кредиторов четвертой очереди»;

ж) пункт 15 изложить в следующей редакции:

«Одновременно с передачей объекта незавершенного строительства (прав застройщика на земельный участок с неотделимыми улучшениями на нем (включая объект незавершенного строительства)) конкурсным управляющим жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу на основании определения арбитражного суда о передаче объекта незавершенного строительства передаются также права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, права и обязательства застройщика по договорам с проектной организацией, техническим заказчиком, генеральным подрядчиком, иным договорам, заключенным для целей окончания строительства объектов незавершенного строительства конкурсным управляющим в ходе конкурсного производства,

права требования по подключению (технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным застройщиком в отношении передаваемых земельных участков с находящимися на нем неотделимыми улучшениями.

Государственная регистрация перехода прав застройщика на земельный участок с неотделимыми улучшениями на нем (включая объект незавершенного строительства) к жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу осуществляется после государственной регистрации такого кооператива на основании заявления застройщика в лице конкурсного управляющего и определения арбитражного суда о передаче объекта незавершенного строительства. С момента регистрации перехода прав к такому кооперативу переходят право собственности на объект незавершенного строительства (при наличии таких прав у застройщика на момент передачи), право собственности или права и обязанности арендатора в отношении земельного участка, права собственности на неотделимые улучшения, которые находятся на земельном участке, права на проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения, права и обязательства застройщика по договорам с проектной организацией, техническим заказчиком, генеральным подрядчиком, иным договорам, заключенным для целей окончания строительства объектов незавершенного строительства конкурсным управляющим в ходе конкурсного производства, права требования по подключению (технологическому присоединению) объекта к сетям инженерно-технического обеспечения по договорам, заключенным застройщиком в отношении передаваемых земельных участков с находящимися на нем неотделимыми улучшениями».

8. В пункте 7 статьи 201.11 абзац четвертый признать утратившим силу.

9. В пункте 1 статьи 201.14 слова «объекта строительства, принадлежащего застройщику на праве собственности, и земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности или ином праве (в том числе аренды, субаренды)» исключить.

10. В статье 201.15-1 подпункт 1, подпункт 2 пункта 11 после слов «настоящей статьи» дополнить словами «2.1. ст. 201.15-2 настоящего Федерального закона».

11. В статье 201.15-2:

а) дополнить пунктом 2.1. в следующей редакции: «При наличии у застройщика нескольких объектов незавершенного строительства (в том числе в виде земельных участков, прав на земельные участки, неотделимые улучшения на них) определение арбитражного суда о передаче приобретателю (приобретателям) имущества и обязательств застройщика выносится в отношении всех таких объектов (земельных участков) одновременно»;

б) пункт 6 после слов «признаются погашенными» дополнить словами «денежные требования, указанные в абзаце 2, абзаце 4, абзаце 5 подпункта 4 пункта 1 статьи 201.1 настоящего Федерального закона, трансформируются в требования о передаче соответственно жилого помещения, машино-места и (или) нежилого помещения, являющихся предметом договора, в связи с исполнением которого возникло денежное требование участника строительства, сведения о которых были включены в реестр требований участников строительства в соответствии с пунктом 3 статьи 201.5 настоящего Федерального закона».

12. В статье 201.15-2-2 в пункте 4 слова «подпунктом 2 пункта 3, пунктами 5, 7 и 10» заменить на слова «подпунктами 2, 3 пункта 3, пунктами 5–7 и 10».

Федеральный закон от 30 декабря 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»

Статью 1 дополнить частью 4.1 следующего содержания:

«4.1. С даты возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика стороны обязаны при заключении соглашения (договора) об уступке прав требований по договору указывать в тексте такого соглашения (договора) сведения о возбуждении в отношении застройщика дела о банкротстве, номере такого дела».