

Федеральное государственное автономное  
образовательное учреждение  
высшего образования  
**«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**  
Юридический институт  
Гражданского права  
кафедра

УТВЕРЖДАЮ  
Зав. кафедрой  
\_\_\_\_\_ Н.Ф.Качур  
подпись инициалы, фамилия  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

## **БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

40.03.01 Юриспруденция, 40.03.01.01 Международное и иностранное право

### **Несостоятельность (банкротство) застройщика**

Научный руководитель \_\_\_\_\_ Кратенко М.В.

подпись, дата должность, ученая степень инициалы, фамилия

Выпускник \_\_\_\_\_ Дмитриева Д.О.  
подпись, дата инициалы, фамилия

Красноярск 2020

## **Содержание**

<b>Введение</b>	<b>3</b>
<b>Глава 1. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства) застройщиков</b>	<b>8</b>
1.2. Общая характеристика института банкротства застройщика в законодательстве РФ	14
<b>Глава 2. Процессуальные особенности рассмотрения дела о банкротстве застройщика</b>	<b>18</b>
2.1. Правовое положение лиц, участвующих в деле о банкротстве	19
2.2 Процедуры, применяемые к застройщику	29
<b>Глава 3. Некоторые проблемы обеспечения прав участников долевого строительства при банкротстве застройщика</b>	<b>34</b>
3.1. Передача незавершенного объекта строительства ЖСК	34
3.2. Счета эскроу как механизм обеспечения обязательств застройщика (эскроу в долевом строительстве)	45
3.3. Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства	50
<b>Заключение</b>	<b>55</b>
<b>Список использованных материалов</b>	<b>58</b>

## **Введение**

Непосредственно правовой институт несостоятельности (банкротства) является важным звеном в процессе регулирования экономической деятельности и известен давно. Развитие данного института продолжается и сегодня, оно неразрывно связано с гражданским и коммерческим правом, изменения претерпевает и процессуальная составляющая.

Крайне сложно переоценить важность данного правового института, он затрагивает практически все отрасли деятельности компаний, юридических и физических лиц.<sup>1</sup>

Регулирование несостоятельности (банкротства) застройщика опирается на общие положения о банкротстве и, в значительной части на Федеральный закон № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» (далее- № 127 ФЗ). Закон содержит параграф седьмой главы девятой «Банкротство застройщиков».

Динамика общественно-правовых отношений в сфере строительства и смежных со строительством правоотношений неуклонно растет и не может обойтись без постоянного изменения и совершенствования правового регулирования в данных отраслях.<sup>2</sup> Помимо этого сфера строительства жилых домов и прилегающих территорий имеет немалую социально значимую роль и является крупнейшей строительной сферой деятельности. Вопрос доступности жилья в современных реалиях стоит достаточно остро, в связи с этой тенденцией застройщики предлагают варианты решения, такие как участие в долевом строительстве, участие в складочном капитале, заключение договора займа и иные.<sup>3</sup>

Проблема «обманутых дольщиков» не нова и начиная с 90-х годов XX века является актуальной.<sup>4</sup> Участие дольщиков в строительстве достаточно

---

<sup>1</sup> Ткачев В. Н. Актуальные проблемы правового регулирования несостоятельности (банкротства) в современном российском праве: дис. ... канд. юрид. наук 12.00.03. // М., 1999. С. 24.

<sup>2</sup> Крушинская М. В. Способы обеспечения интересов кредиторов при банкротстве застройщика, осуществляющего долевое строительство: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Краснодар, 2014. С. 31

<sup>3</sup> Шершеневич Г. Ф. Конкурсный процесс. Серия «Классика российской цивилистики». // М., 2000. С. 88.

<sup>4</sup> Баренбойм П. Д. Правовые основы банкротства : учебное пособие. //М. : Белые альвы, 1995. С. 59.

рискованно, так как несмотря на совершенствование законодательства обманутыми остаются порядка 15% от общего количества дольщиков.<sup>5</sup> Приведенная ранее статистика делает участие в долевом строительстве для граждан менее привлекательным, так как риски, по их мнению достаточно высоки и каждое дело, связанное с банкротством застройщика освещается и доносится до общественности. Такая ситуация нуждается в надежном правовом механизме, законодатель понимает, что усовершенствование необходимо. Необходимо усовершенствование механизмов защиты прав участников долевого строительства в условиях банкротства застройщика.

Со стороны правоприменения существует необходимость анализа ошибок, которые возникают в судебной практике, так как разъяснения судебных органов не являются актуальными.<sup>6</sup> За период действия отдельных норм о банкротстве застройщиков, некоторые положения оказались на практике спорными и толкуются в судебной практике не единообразно, поскольку порядок реализации положений не урегулирован в должной мере.

Не смотря на постоянное изменение и совершенствование правового регулирования в сфере долевого строительства пробелы и коллизии остаются. Например, в действующем законодательстве актуальными остаются вопросы признания за участниками строительства долей в праве общей собственности на ОНЗ (объект незавершенного строительства), определение правового положения проблемных застройщиков и т.д.

Довольно спорной новеллой является введение законодателем обязательство для застройщиков в виде использования счетов эскроу при строительстве жилых помещений, новелла введена Федеральным законом № 214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

---

<sup>5</sup> 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

<sup>6</sup> Карелина С. А., Фролов И. В. Банкротство застройщика: теория и практика правоприменения : монография. М. : Юстицинформ, 2018. С. 27–28.

ской Федерации» (далее- ФЗ № 214) которая с одной стороны, является дополнительным инструментом для защиты прав дольщиков и оценивается положительно, но с другой стороны необходимо привлечение банка, что в последствии может усложнить процесс строительства и значительно увеличить цены на рынке жилья. С точки зрения застройщиков новелла воспринимается как спорная, так как на начальных этапах строительства застройщик не имеет денежных средств от дольщиков, а обращается в банковские организации, для предоставления ему денежных средств.<sup>7</sup>

Помимо эскроу законодатель предусмотрел такие меры как: получение заключения о соответствии застройщика и проектной декларации нормам ФЗ №214, увеличение требований к уставному капиталу и т.д, но даже этот комплекс мер не позволит решить масштабную проблему по обеспечению полной защиты граждан- дольщиков, а так же не позволит сократить количество недобросовестных застройщиков.

Структура работы включает содержание, введение, основную часть, состоящую из трех глав, заключение и список использованных источников.

Объектом исследования являются общественное отношения связанные с проведением процедуры банкротства застройщика, сопутствующие отношения в сфере защиты интересов кредиторов и дольщиков, а так же отношения в сфере передачи ОНЗ (объекта незавершенного строительства) в собственность ЖСК (жилищно-строительного кооператива).

Предметом исследования являются процессуальные особенности проведения банкротства застройщика.

Задачами исследования являются;

- раскрытие общих положений института несостоятельности в целом и конкретно застройщиков;
- определение понятия «застройщик», исходя из теории и действующего законодательства;

---

<sup>7</sup> Андрианов Н. Проблемы правовой квалификации договорных отношений участников инвестиционной деятельности в сфере капитального строительства // СПС «Консультант Плюс». 2012.

- анализ правового положения участников дела о банкротстве застройщика;
- анализ допустимых требований в отношении застройщика в процессе;
- рассмотрение порядка предъявления кредиторами требований к застройщику;
- исследование механизма погашения требований кредиторов;
- рассмотрение процесса передачи объекта незавершенного строительства в собственность жилищно-строительному кооперативу;
- анализ новелл в законодательстве о долевом строительстве, в частности, введение счетов эскроу.

Методология исследования в работе: в ходе проведения исследования использовались исторический, логический, сравнительно-правой, формально-юридический методы научного познания. Помимо перечисленных методов применялись такие методы как индукция, дедукция, анализ, синтез.

Актуальность рассмотренной темы обусловлена тем, что объемы строительства, в том числе и объемы привлечения средств дольщиков в строительство растут. Несмотря на сформированное законодательство и внушительное количество судебной практики, спорные вопросы на практике остаются, вызывая дискуссии.<sup>8</sup>

В Красноярском Крае, по состоянию на 2019-2020 год, на различных стадиях процедуры банкротства находятся 12 застройщиков, приостановивших строительство 26 высотных многоквартирных домов и двух комплексов многоэтажной застройки, помимо перечисленных еще в отношении трех застройщиков приняты к рассмотрению заявления о банкротстве.<sup>9</sup> Не так давно к 26 проблемным объектам прибавились еще 10 новых объектов, принадлежащих компаний «Реставрация» и еще один застройщика «Емельяновской слободы». По-

---

<sup>8</sup>Шарапов В. В. Банкротство застройщика: проблемы и решения // Подготовлено для системы КонсультантПлюс. 2015., [Электронный ресурс] Режим доступа: справ. правовая система «КонсультантПлюс». С. 1.

<sup>9</sup> Проблемные стройки Красноярска. // [Электронный ресурс] Режим доступа: [https://www.sibdom.ru/news/tags/problemnye\\_strojki/](https://www.sibdom.ru/news/tags/problemnye_strojki/)

мимо проблемных домов и застройщиков в Красноярском крае достаточно много объектов, которые в последствии могут оказаться недостроенными, а застройщики- банкротами, это те объекты, сроки ввода в эксплуатацию неоднократно переносились, но все же под критерии проблемных объектов они еще не подходят.<sup>10</sup> Среди застройщиков- банкротов в Красноярском Крае числятся: ООО «МОНТАЖСТРОЙ», ООО «СибСтройИнвест», ООО «Емельяновская слобода», ООО СК «Ресатврация» и и иные. Статистика так же подтверждает актуальность данной темы исследования.

---

<sup>10</sup> Служба строительного и жилищного контроля. Информационный обзор сложившейся ситуации по завершению строительства проблемных многоквартирных домов.// [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://www.krasnadzor.ru/>

## **Глава 1. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства) застройщиков**

### **1.1. Тенденции в правовом регулировании несостоятельности отдельных категорий должников**

Свобода договора и экономических отношений в условиях конкурентной среды способствуют не только развитию деятельности хозяйствующих субъектов, при таких условиях некоторые субъекты могут утрачивать способность в полном объеме выполнить возложенные на себя обязательства. В ситуации когда должник утрачивает способность исполнения своих обязательств перед кредитором либо кредиторами эти субъекты попадают в сферу регулирования института банкротства (несостоятельности). Данный институт предназначен для обеспечения баланса интересов и предотвращения грубого нарушения интересов обоих сторон правоотношения.<sup>11</sup>

Процессы банкротства отдельных категорий должников, регулируемые главой IX Закона о банкротстве, отличаются существенными особенностями, выделенными законодателем для каждой категории должников- юридических лиц. Общим для всех категорий должников является то, что процедура банкротства проходит по одному из сценариев, каждый из них имеет определенные особенности. Банкротство может быть реальным, техническим или криминальным.

Зарождение института банкротства в цивилистической доктрине определяют по-разному. Одни относят появление данного института к эпохе римского права, другие утверждают, что в древности ничего похожего на данный институт вовсе не было. Термин «банкротство» заимствован из итальянского языка и буквально переводится как «сломанная скамья». Толкование объясняется его давним происхождением. В прошлом различного рода дельцы вели свою дея-

---

<sup>11</sup> Кузнецов А.П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан- участников строительства. // М.: Статут, 2015., С. 96.

тельность на обычных скамейках, а в случае, когда делец разорялся скамью ломали, что являлось своеобразным оповещением.<sup>12</sup>

В России регулирование банкротства, в том числе в сфере строительства началось в дореволюционный период. Основы норм о несостоятельности имеют место быть еще в Русской Правде – нормативно-правовом источнике, который возник и существовал в Древней Руси XI - XII веков. Самое первое упоминание о банкротстве можно найти именно там.<sup>13</sup>

В 1740 году появился Устав о несостоятельности (Банкротский устав) в котором термин «несостоятельность» трактовался как фактическое отсутствие у должника имущества и невозможность удовлетворения им.<sup>14</sup> В 1800 году был принят новый Устав о банкротах и состоял из двух частей: первая посвящена торговой несостоятельности, вторая – несостоятельности подданных империи дворянского и чиновничего происхождения. Уголовное уложение 1903 года содержало в себе главу, посвященную вопросам об ответственности банкротства злостного и неосторожного. Под злостным банкротством понимались действия по приуменьшению доходов с целью уклонения от уплаты по долговым обязательствам. Под корыстным банкротством понималась фиктивная несостоятельность лица с такими же целями.<sup>15</sup>

После Революции 1917 года и изменения законодательства был издан Декрет ВЦИК от 14 декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью» запретивший продажу, покупку и залог всей недвижимости. Уже позже, а именно в 1921 году договор подряда был отделен от договора поставки. С 1930-х гг. в России правоотношения, связанные с несостоятельностью предприятий,

---

<sup>12</sup> Шведова. М. Толковый словарь русского языка с включением сведений о происхождении слов // Н.: Азбуковник, 2007.

<sup>13</sup> Грекова Д.Б. Правда русская : в 3 т. // Изд-во Акад. наук СССР, 1940–1963

<sup>14</sup> Челахсаева С.И. Становление института несостоятельности (банкротства) в России и эволюция конкурсного законодательства в X-XIX века // 2018 г., С. 3.

<sup>15</sup> См.: Суханов Е.А. Российское гражданское право : в 2 т. Т. II. Обязательственное право : учебник // Московский гос. ун-т им. М. В. Ломоносова. 4-е изд., стер.// М. : Статут, 2015.

практически не регулировались.<sup>16</sup> Официальная доктрина не признавала институт банкротства, поскольку при плановой социалистической экономике, как утверждалось, нет места несостоятельности. Более того, в начале 1960-х гг. нормы о банкротстве вообще были исключены из законодательства СССР.<sup>17</sup>

В российском законодательстве институт банкротства был закреплен 19 ноября 1992 г. в Законе РФ «О несостоятельности (банкротстве) предприятий». В 1999 году были приняты ФЗ «Об особенностях несостоятельности (банкротства) субъектов естественных монополий топливно-энергетического комплекса» и ФЗ «О несостоятельности (банкротстве) кредитных организаций», а в 2002 году появился новый ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Закон создавался с целью закрытия пробелов в праве, в действующей правой системе акт прижился хотя и претерпевает многочисленные доработки и изменения. Так, последнее значимое изменение – это введение в Закон § 7. Банкротство застройщиков ( от 12.07.2011г. № 210-ФЗ)

Как указывал Конституционный суд Российской Федерации (Постановление 2005), процедуры банкротства имеют публично-правовой характер, они предполагают принуждение меньшинства кредиторов большинством, а потому, вследствие невозможности выработки единого мнения иным образом, воля сторон формируется по другим, отличным от искового производства, принципам.<sup>18</sup> Интересы лиц, участвующих в деле о банкротстве (несостоятельности) зачастую абсолютно несходны и даже противоположны. Исходя из совокупности требований субъектов законодателю необходимо сформировать меры, достаточные для соблюдения баланса интересов всех участников процесса. Именно га-

---

Клейнман, А. Ф. О несостоятельности частных лиц по советскому процессуальному праву / Клейнман А.Ф. Сборник трудов Иркутского Государственного Университета. Факультет права и местного хозяйства. Правовое отделение. Иркутск // Изд-во Иркут. ун-та, 1929, Т. 16, Вып. 1, С. 93–130.

<sup>17</sup>Маслов В.Ф., Пушкин А.А., Бару М.И. и др.; под общ. ред. Маслова В.Ф., Пушкина А.А. Советское гражданское право // учебник для юридических институтов и факультетов, 2-е изд., перераб., и доп. Киев : Вища школа, 1983. С. 503.

<sup>18</sup>Постановление Конституционного Суда РФ от 19.12.2005 N 12-П "По делу о проверке конституционности абзаца восьмого пункта 1 статьи 20 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" в связи с жалобой гражданина А.Г. Меженцева"

рантия соблюдения прав и законных интересов участников процесса можно назвать публично-правовой целью института банкротства (несостоятельности).

Развитие института несостоятельности в России происходило в два этапа: – с конца 1992 г. до начала 1998 г. – период действия Закона Российской Федерации от 19.11.92 № 3929-1 «О несостоятельности (банкротстве) предприятий» ( Первый закон о несостоятельности / банкротстве); – с начала 1998 г. по 2002 г. включительно – период действия Федерального закона от 08.01.98 № 6-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (Второй закон о несостоятельности / банкротстве). В период действия первого закона институт имел скорее имитационный характер. Второй закон еще более исказил ситуацию, превратив институт банкротства из способа обеспечения финансовой дисциплины в инструмент перераспределения собственности и вывода активов.<sup>19</sup> В целом, хотя российский закон «О не состоятельности (банкротстве)», действовавший в 1998–2002 гг., формально был прогрессивен с точки зрения мировой практики и предполагал определенный баланс интересов должников и кредиторов, использование его норм на практике стало одним из наиболее одиозных проявлений дискриминации прав отдельных участников процесса (в зависимости от конкретной ситуации, собственников предприятия и различных кредиторов, включая государство).<sup>20</sup>

В настоящее время в связи с принятием 26 октября 2002 г. нового Федерального закона № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» ( Третий закон о несостоятельности / банкротстве) возможно говорить о наступлении третьего периода развития института банкротства. В 2003 году произошло резкое снижение масштабов применения процедур несостоятельности, значительно сократилось число утвержденных мировых соглашений: со 145 в 2002 г. до 54 в 2003

---

<sup>19</sup> Радыгин А.Д ,Симачев Ю.В. Институт банкротства в России: особенности эволюции, проблемы и перспективы. // Российский журнал менеджмента Том 3, № 2, 2005. С. 43-70 (Сначала фамилия, потом инициалы).

<sup>20</sup> Агарков М.М. Избранные труды по гражданскому праву. В 2 т. Т. 2: Общее учение об обязательствах и его отдельных видах. // М.: Статут, 2012. С. 535.

году<sup>21</sup>, это связано с введением третьего закона о «несостоятельности (банкротстве)».

Понятия «несостоятельность» и «банкротство» в законе определяются как понятия тождественные, однако позиция цивилистов по данному вопросу отличается от буквы закона.<sup>22</sup> Часть цивилистов понятие «банкротство» рассматривается в двух аспектах:

- уголовно-правовом (банкротное деяние);
- гражданско-правовом (несостоятельность).<sup>23</sup>

Такое разделение предлагается для случаев, когда в процессе ликвидации предприятия выявляются аспекты, которые могут свидетельствовать об обмане со стороны должника и проведения процедуры банкротства с целью извлечения выгоды.<sup>24</sup> В целом цивилисты пришли к единому мнению о том, что банкротство-деяние виновное и имеющее уголовную природу.<sup>25</sup> По мнению Б. И. Колба, невозможность обеспечения требований по денежным обязательствам, которая привела к применению мер, направленных на восстановление его платежеспособности, в отношении должника может трактоваться как несостоятельность.<sup>26</sup> В законе дана презумпция неплатежеспособности: если предприятие свыше трех месяцев не выполняет требования кредиторов и (или) лиц, уполномоченных на получение обязательных платежей, а общая сумма задолженности пре-высила пятьсот минимальных размеров оплаты труда, то арбитражный суд

---

<sup>21</sup>Радыгин А.Д, Симачев Ю.В. Институт банкротства в России: особенности эволюции, проблемы и перспективы. // Российский журнал менеджмента Том 3, № 2, 2005. С. 43-70

<sup>22</sup> Михайленко Е.М. Правоприменительные коллизии гражданского законодательства, изменившего порядок заявления требований участников строительства к застройщику при его банкротстве // Правовые вопросы строительства, 2013. № 1. С. 8 - 10.

<sup>23</sup> Габдуллин Р.И. Банкротство застройщика : законодательный идеал и реальность / Габдуллин Р.И, Сятчихин А.В // Актуальные проблемы предпринимательского права, гражданского и арбитражного процесса : сб. науч. ст. (ежегод.) / отв. ред. Голубцов В.Г, Латыпов Д.Н. Пермь, 2018. С. 26-30.

<sup>24</sup> Егорова Е.С. К вопросу об особенностях банкротства компаний застройщиков / Е.С. Егорова, В.Г. Татарников // Байкальская наука: идеи, инновации, инвестиции : сб. ст. по материалам Всерос. науч.-практ. конф. : в 2 ч. Ч. 2. Шелехов, 2018. С. 22-24.

<sup>25</sup> Колб Б. И. Состав преступления и понятие банкротства // Законность. 1998. № 1. С. 48–49.

<sup>26</sup> Колб Б.И. Ответственность за криминальные банкротства по УК РФ: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Б.И. Колб. М., 2003. С. 8.

вправе возбудить дело о признании предприятия - должника банкротом.<sup>27</sup> Существует и иной подход, в котором несостоятельность и банкротство трактуются через причинно-следственную связь, С.Э. Жилинский полагает, что началом является неплатежеспособность. В тот момент, когда должник не может погасить задолженности перед кредиторами он становится несостоятельным. Банкрот, по его мнению – это последнее качество должника. Правом на наделение должника этим качеством владеет арбитражный суд.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> Коробченко Р.И. К вопросу о законодательном регулировании банкротства строительных организаций (застройщиков) / Коробченко Р.И, Евлевская Е.С // Молодой ученый. 2017. № 10. С. 313-315.

<sup>28</sup>Жилинский С.Э. Предпринимательское право (правовая основа предпринимательской деятельности): Учебник для вузов / С.Э. Жилинский. М.: Норма-Инфра-М, 2009. С. 556.

## **1.2. Общая характеристика института банкротства застройщика в законодательстве РФ**

Особенности банкротства застройщиков предусмотрены § 7 гл. IX Закона № 127-ФЗ, введенным Федеральным законом 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» (далее - Закон № 210-ФЗ).<sup>29</sup> Закон № 210-ФЗ вступил в силу с 15.08.2011 года (за исключением пункта 1 статьи 1 настоящего закона). В ранее действовавшей редакции Закона № 127-ФЗ положения об особенностях банкротства застройщиков отсутствовали. Как и в Законах о банкротстве 1992 и 1998 гг.

Основным источником нормативно-правового регулирования банкротства строительных организаций является Федеральный закон № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», принятый 26 октября 2002 г. В данном Федеральном законе особенностям и процедуре банкротства застройщика посвящен целый параграф. Закон № 127-ФЗ имеет сложное строение, он включает в себя как материальные так и процессуальные нормы. Общие положения закона содержат в себе: указание отношений, попадающих под регулирование Закона, сферу действия, признаки банкротства, правовое положение участников процедуры банкротства, требования к арбитражному управляющему и т.д.<sup>30</sup>

В конце 1990-х – начале 2000-х г.г. в России началось развитие первичного рынка жилья. Совершение сделок на этом рынке было сопряжено с высокими рисками, получил распространение такой термин как «двойные продажи». Таким образом, принятие Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов не-

---

<sup>29</sup> Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ // Российская газета. № 137. 27.07.2002, СПС «Консультант Плюс».

<sup>30</sup> Попондопуло В.Ф. Комментарий к Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)» (постатейный) / Бушев А.Ю, Городов О.А, Ковалевская Н.С и др.; под ред. В.Ф. Попондопуло. 3-е изд., перераб. и доп. // М.: Проспект, 2011. С. 776.

движимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»<sup>31</sup> было объективно обусловлено необходимостью решения накопившихся проблем. К сожалению, этот закон не смог предотвратить риски банкротства, связанные с внешними факторами или недобросовестностью застройщика.<sup>32</sup>

В соответствии с § 7 гл. IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» участники строительства получили право предъявлять требования о передаче жилых помещений, а не только о возврате денежных средств, создавать ЖСК для завершения строительства дома, строительство которого не было завершено застройщиком. Вместе с тем существуют проблемы и неточности как в определениях так и в процедурных особенностях банкротства.<sup>33</sup>

Одной из таких неточностей является отсутствие в законодательстве единого и четкого понятия «застройщик». Термин встречается после длинной формулировки, которую в последствии заменяет синоним - «застройщик». По общему правилу в качестве застройщика определяется лицо (организация любой организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель), которое привлекает имущество участников строительства и к которому у них имеются требования о передаче денежных средств или жилых помещений.<sup>34</sup> Исходя из всего перечисленного, застройщиком является лицо, которое, прежде всего, привлекает имущество участников строительства для осуществления строительства.<sup>35</sup> Безусловно, именно это является самым важным признаком. Тем не менее, как следует из судебной практики, рассматриваемая норма нуж-

---

<sup>31</sup> Певницкий С.Г., Чефранова Е.А. Многоквартирные дома: проблемы и решения. //М.: Статут, 2006. С. 541.

<sup>32</sup> Алтухов А. Некоторые вопросы установления требований участников строительства о передаче жилых помещений в делах о банкротстве застройщиков// Хозяйство и право. 2013. № 11. С. 96-111.

<sup>33</sup> Шарапов В. В. Банкротство застройщика: проблемы и решения // Подготовлено для системы КонсультантПлюс. 2015. С. 1. [Электронный ресурс] Режим доступа: справ. правовая система «КонсультантПлюс».

<sup>34</sup> О новом определении понятия «застройщик». // [Электронный ресурс] Режим доступа:<http://ceur.ru/library/articles/jekspertiza/item105110>

<sup>35</sup> Шарапов В. В. Банкротство застройщика: проблемы и решения // Подготовлено для системы КонсультантПлюс. 2015. С. 1. [Электронный ресурс] Режим доступа: справ. правовая система «КонсультантПлюс».

дается в соответствующем уточнении. А именно: разрешая вопрос о том, может ли быть признано застройщиком лицо, которое деньги иных участников не привлекает, но имеет права на земельный участок или объект строительства, Верховный Суд РФ указал на то, что п. 2 ст. 201 Закона о банкротстве не исключает признания застройщиком лица, которое непосредственно не привлекает денежные средства.<sup>36</sup> В обратном случае нормы § 7 гл. IX Закона о банкротстве, не достигали бы цели института банкротства застройщика. Поэтому судам предоставлена возможность признавать сделки, заключенные участниками строительства с застройщиком и (или) с действовавшими в его интересах третьими лицами, притворными (п. 5 ст. 201.1 Закона о банкротстве). Таким образом, есть основания говорить о том, что застройщиком может быть лицо – обладатель прав на земельный участок и (или) объект строительства, но денежные средства напрямую не привлекает. В связи с этим, формулировка неточна и нуждается в доработке либо изменении.

Банкротство строительных организаций выделяется в отдельную категорию и относительно этой категории целесообразно сказать о нескольких видах банкротства. Банкротство застройщика может быть:

- реальное банкротство предполагает невозможность погашения требований кредиторов и восстановление платежеспособности застройщика-должника не представляется возможным, ведение хозяйственной деятельности так же невозможно,
- умышленное или преднамеренное банкротство связано с преднамеренной растратой имущества, в случае выявления фактов, свидетельствующих о фиктивном банкротстве дело рассматривается в рамках уголовного дела.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup>Определении от 22.08.2016 № 304-ЭС16-4218 по делу № А46-13473/2014.// [Электронный ресурс]: <https://www.eg-online.ru/article/322935>

<sup>37</sup> Суворов Е.Д. Банкротство в практике Президиума ВАС РФ за 2014 г.: прецеденты и комментарии. //М.: Статут, 2015. [Электронный ресурс]: СПС «Консультант плюс».

В соответствии со статьей 33 Закона «О несостоятельности(банкротстве)» дела о банкротстве подведомственны арбитражным судам.

Пункт 4 статьи 201.1 Закона «О несостоятельности(банкротстве)» помимо прочих предлагает три варианта подсудности рассмотрения дел о банкротстве застройщиков: а) в суде по месту нахождения должника; б) в суде по месту нахождения объекта строительства или земельного участка; в) в суде по месту жительства или месту нахождения большинства участников строительства.

Приведенная норма о подсудности является относительно спорной, так как может повлечь за собой недостаточное обеспечение прав граждан участников долевого строительства.<sup>38</sup> Если такие последствия возможны- участники строительства вправе подавать ходатайства о рассмотрении дела по месту жительства, по месту нахождения большинства участников строительства либо по месту нахождения объекта незавершенного строительства.<sup>39</sup>

Непосредственно обратиться в суд с заявлением о признании должника-застройщика банкротом могут: должник, конкурсный кредитор, уполномоченные органы, а также работник, бывший работник должника, имеющие требования о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда.<sup>40</sup>

---

<sup>38</sup>Заец А.Н. Соотношение материальных и процессуальных пределов гражданских прав кредиторов, требования которых обеспечены залогом имущества должника, в процедурах, применяемых в процессе по делу о банкротстве // Законодательство и экономика. 2013. № 10. С. 30 - 56.

<sup>39</sup> Суворов Е.Д. Банкротство в практике Президиума ВАС РФ за 2014 г.: прецеденты и комментарии. -М.: Статут, 2015. [Электронный ресурс]: СПС «Консультант плюс».

<sup>40</sup> Попондопуло В.Ф. Комментарий к Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)» (постатейный) / А.Ю. Бушев, О.А. Городов, Н.С. Ковалевская и др.; под ред. В.Ф. Попондопуло. 3-е изд., перераб. и доп. // М.: Проспект, 2011. С. 776.

## **Глава 2. Процессуальные особенности рассмотрения дела о банкротстве застройщика**

Производство по делам о банкротстве включает в себя не только рассмотрение заявления о признании должника несостоятельным (банкротом), но и ряд иных относительно самостоятельных споров, именуемых обособленными спорами.

К обособленным спорам в деле о банкротстве можно отнести включение требований кредиторов в реестр требований кредиторов; оспаривание сделок должника; отстранение руководителя должника от должности; освобождение и отстранение арбитражного управляющего и обжалование его действий; оспаривание решений собрания кредиторов, привлечение к ответственности контролирующих должника лиц и некоторые другие.<sup>41</sup>

Все указанные споры рассматриваются в рамках дела о банкротстве, как правило, одним и тем же составом суда. В случае необходимости с учетом нагрузки и специализации судей рассмотрение требований кредиторов, заявлений об оспаривании сделок может осуществляться не только судьей или составом суда, рассматривающим дело о банкротстве, но и любым другим судьей того же суда. Одними из самых распространенных в судебной практике по делам о банкротстве являются обособленные споры по требованиям кредиторов. Распространение указанных споров обусловлено природой процедуры банкротства как комплексной процедуры, объединяющей все требования кредиторов к одному должнику и призванной обеспечить справедливое пропорциональное удовлетворение таких требований.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup>Борисов А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 26 октября 2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». // М.: Деловой двор, 2012, С. 944.

<sup>42</sup>Заец А.Н. Соотношение материальных и процессуальных пределов гражданских прав кредиторов, требования которых обеспечены залогом имущества должника, в процедурах, применяемых в процессе по делу о банкротстве // Законодательство и экономика. 2013. № 10. С. 30 - 56.

## **2.1. Правовое положение лиц, участвующих в деле о банкротстве**

Федеральный закон № 127- ФЗ в редакции от 01.04.2020 «О несостоятельности (банкротстве)» претерпел изменения, 12.07. 2011 в закон был введен параграф седьмой, он посвящен защите категории лиц, вложивших денежные средства в строительство помещений в многоквартирном доме.<sup>43</sup>

Статьи 34 и 201.1 дают полный перечень лиц, которые участвуют в деле о банкротстве застройщика, к ним относятся: должник, арбитражный управляющий, конкурсные кредиторы, уполномоченные органы, федеральные органы исполнительной власти РФ, субъектов РФ, а так же органы местного самоуправления по месту нахождения должника в случаях, предусмотренных ФЗ, лица, предоставившие обеспечение для проведения финансового оздоровления, участники строительства, имеющие требования о передаче жилых помещений, машино-мест, нежилых помещений, лица, привлекающие денежные средства и (или) имущество участников строительства (застройщик) - юридическое лицо независимо от него организационно - правой формы, в том числе жилищно-строительный кооператив, или индивидуальный предприниматель, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования. Обращаясь к статьям 1202-1204 Гражданского Кодекса РФ участниками строительства так же признаются иностранные организации и международно- публичные образования.<sup>44</sup> В зависимости от роли лица в правоотношении будет определяться объем его прав.<sup>45</sup>

Застройщик является центральной фигурой в деле о банкротстве, ранее в работе уже упоминалась проблема толкования термина «застройщик», до сих пор не выведено единого теоретического мнения и легального определения

---

<sup>43</sup> Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 24.04.2020) "О несостоятельности (банкротстве)" [Электронный ресурс]: Доступ: из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

<sup>44</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс] : от 30.11.1994 № 51-ФЗ // "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, № 32, (ред. от 31.01.2016) Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

<sup>45</sup> Заец А.Н. Соотношение материальных и процессуальных пределов гражданских прав кредиторов, требования которых обеспечены залогом имущества должника, в процедурах, применяемых в процессе по делу о банкротстве // Законодательство и экономика. 2013. № 10. С. 30 - 56.

данного термина. Опираясь на пункт 1 статьи 201.1 Закона «О несостоятельности (банкротстве)» для установления статуса застройщика- должника помимо главного признака, а именно: привлечения имущества участников строительства для обеспечения строительства, необходимо ещё и наличие по отношению к застройщику денежных требований либо требований о передаче жилых помещений либо заявление отказа от договора<sup>46</sup>, наличие у должника статуса юридического лица либо статуса ИП.<sup>47</sup> Может ли быть признано застройщиком, для целей применения специальных норм Закона о банкротстве, физическое лицо, не имеющее статуса индивидуального предпринимателя? Суды отказываются банкротить гражданина в качестве застройщика, а Закон о банкротстве застройщиком признает только юридическое лицо или ИП.

В определении ВС РФ от 20.08.2018 № 305-ЭС18-5428 и определении ВС РФ от 20.08.2018 № 305-ЭС18-5428 (2) по делу № А40- 180791/2016, заявители по делу о банкротстве просили суды применить к обанкротившемуся гражданину правила банкротства застройщиков, с гражданами были заключены договоры о совместном инвестировании строительства домов, участки были в собственности ответчика и были предназначены для индивидуальной жилой застройки. Истцы передали должнику почти 2 млн. рублей. Применение правил банкротства застройщика дало бы право на приоритетное погашение требований о передаче квартир. Экономическая коллегия ВС РФ указала, что к должникам- физлицам возможно применение положений параграфа 7 главы IX Закона о банкротстве (банкротство застройщиков). В данном случае договор о совместном инвестировании строительства домов фактически можно считать договором долевого участия в строительстве. Исходя из определения Верховного Суда РФ от 20.08.2018 отсутствие регистрации договора с лицом, ходатайствующем о применении правил о банкротстве застройщика, не является пре-

---

<sup>46</sup>Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» // Собрание законодательства РФ. - 28.10.2002. - № 43., СПС «КонсультантПлюс».

<sup>47</sup>Агарков М.М. Избранные труды по гражданскому праву. В 2 т. Т. 1: Социальная ценность частного права и отдельных институтов общей части гражданского права. //М.: Статут, 2012. С. 428.

пятствием для признания должника застройщиком.<sup>48</sup> Неприменение в рассматриваемом случае правил о банкротстве застройщиков ставит кредиторов должника-гражданина в неравное положение с иными кредиторами юрлица или индивидуального предпринимателя, что недопустимо.

Еще один немаловажный фактор: для применения правил о банкротстве в отношении должника, его деятельность должна быть конкретизирована, а именно, необходимо, что бы должник занимался строительством жилого дома. Сам объект строительства тоже является своеобразным фактором- он должен быть не введенным в эксплуатацию. Согласно нормам АПК, применяемом в судебном процессе, должник обладает общими и специальными процессуальными правами (статьи 41,49 АПК). Статья 8 Закона № 127 Закона «О несостоятельности(банкротстве)» предусматривает для застройщика особое право- право обращения в суд с заявлением о признании банкротом в тот момент, когда фактически признаков банкротства еще не наблюдается, но застройщик в состоянии предвидеть наступление обстоятельств, которые приведут к банкротству.<sup>49</sup>

С 1 января 2017 года законодательство в отношении застройщиков изменилось, внеслись поправки в закон о долевом строительстве, следствием введения поправок в законодательство стало ужесточение требований касаемо застройщиков, введение дополнительного контроля расходования денежных средств дольщиков, введение обязательства по отношению к застройщику о введении уставного капитала, с привязкой к общей площади объекта строительства, внесение средств в Фонд долевого строительства ( 1,2% от каждого договора долевого участия), необходимость для застройщика получения заключения о соответствии проектной декларации и застройщика требованиям статьи 3 ФЗ № 214.<sup>50</sup> Для получения застройщиком заключения

---

<sup>48</sup> Определение ВС РФ от 20.08.2018 № 18-КГ18-126

<sup>49</sup> Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ // Российская газета. № 137. 27.07.2002, СПС «Консультант Плюс».

<sup>50</sup> 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

учитываются такие факторы как:

- соответствие требованиям к уставному капиталу;
- в случае, если застройщик- юридическое лицо, во внимание принимается отсутствие у него долгов по платежам в бюджет Российской Федерации;
- работники застройщика должны соответствовать требованиям, в виде отсутствия преступлений и правонарушений в сфере строительства;
- в отношении застройщика не должно быть возбуждено дело о банкротстве, либо введена хоть одна из процедур, предшествующая признанию банкротом.

Помимо вышеперечисленных, существуют и иные требования, предложенные некоторыми авторами, такие как: создание реестра недобросовестных застройщиков (РНЗ) и внесение сведений о застройщиках в реестр в соответствии с нарушениями критериев.<sup>51</sup> К сожалению, на данный момент такие реестры не ведутся в масштабах страны, но более локальные реестры все таки есть, они составляются региональными властями, силами разнообразных структур, например администрациями городов либо градостроительными министерствами, за выполнением работ застройщиками следит комиссия строительного надзора и передает информацию о правонарушениях в органы, ведущие реестр. Минстрой России ведет единый реестр застройщиков и проблемных объектов, но о нарушениях самих застройщиков сведений в данном реестре нет. В Красноярском Крае вопросом ведения реестра занимается Служба строительного надзора и жилищного контроля, орган предоставляет в открытом доступе све-

---

акты Российской Федерации»// Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. № 1 (часть 1). С.40, СПС «Консультант Плюс».

<sup>51</sup> Титова Е.П, Рудман М. Н. Обеспечение исполнения обязательств в договорах участия в долевом строительстве. // жур. Евразийская адвокатура, 2015, С. 2, Обеспечение исполнения обязательств в договорах участия в долевом строительстве.

денья о застройщиках- банкротах, а так же указывает незавершенные объекты и иные данные застройщика.<sup>52</sup>

Федеральный Закон предусматривает особую защиту для физических лиц, участвующих в строительстве в качестве дольщиков, так как именно эти лица являются непрофессиональными участниками гражданского оборота.

Термин «участник долевого строительства» был расширен, к ним также относятся покупатели жилых помещений в жилом доме блокированной постройки, состоящем из трех и более блоков. Гражданин- участник долевого строительства должен иметь требования к застройщику на основании договора долевого участия (ДДУ) в строительстве и внести денежные средства по договору на счет эскроу.

Так как участник может предъявить к застройщику требования либо о передаче жилого помещения либо предъявить денежное требование к застройщику, выбор зависит от нескольких факторов, таких как:

- Степень готовности объекта и его стоимость при достройке;
- Размер платежей, имеющих приоритет над требованиями дольщиков;<sup>53</sup>
- Имеющаяся возможность достройки объекта
- Количество свободных (от требований дольщиков) площадей и возможность их реализации.<sup>54</sup>

В соответствии с пунктом 4 статьи 201.4 Закона «О несостоятельности(банкротстве)» требования участников строительства включаются в реестр требований о передаче жилых помещений, реестр требований кредиторов подлежит закрытию по истечении трех месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии производства по делу. Конкурсный управляющий рассматривает требование

---

<sup>52</sup> Служба строительного надзора и жилищного контроля// [Электронный ресурс] : <https://www.krasnadzor.ru/>

<sup>53</sup> Егоров А.В. Банкротство организаций-застройщиков // Вестник Высшего Арбитражного суда Российской Федерации. 2007. № 4. С. 30 - 51.

<sup>54</sup> Заец А.Н. Соотношение материальных и процессуальных пределов гражданских прав кредиторов, требования которых обеспечены залогом имущества должника, в процедурах, применяемых в процессе по делу о банкротстве // Законодательство и экономика. 2013. № 10. С. 30 - 56.

участника строительства и по итогам рассмотрения вносит требование в реестр требований о передаче жилых помещений.

Примером особого механизма защиты можно назвать установление очередности исполнения требований кредиторов, расчеты с физическими лицами относятся к третьей очереди, когда иные расчеты уже к четвертой.<sup>55</sup>

Участники строительства могут предъявить одно из требований:

- денежные требования;
- требования о передаче жилых помещений, машино- мест, нежилых помещений.<sup>56</sup>

При этом требование о передаче недвижимости не может быть преобразовано в требование денежное.<sup>57</sup> При подаче требований о передаче жилых помещений дольщик обязан предоставить доказательства полной или частичной оплаты стоимости жилого помещения застройщику и если требование будет признано обоснованным, оно будет включено арбитражным управляющим в реестр требований о передаче жилых помещений.<sup>58</sup>

И закон и судебная практика наводят на вывод о том, что требования данной категории не относятся ни к одной из очередей. Статьи 201.10, 201.11, 201.15-1 и 201.15-2 устанавливают особый механизм, который предусматривает варианты передачи помещений, например путем передачи объекта незавершенного строительства, передачи жилых помещений, передачи имущества застройщика иному застройщику,<sup>59</sup> что тоже может рассматриваться как защита дольщика в вариации погашения его требований.

---

<sup>55</sup> Кирилловых А.А. Банкротство застройщиков и защита прав участников долевого строительства // Вестник арбитражной практики. - 2011. № 5. С. 19 - 30.

<sup>56</sup> Заец А.Н. Соотношение материальных и процессуальных пределов гражданских прав кредиторов, требования которых обеспечены залогом имущества должника, в процедурах, применяемых в процессе по делу о банкротстве // Законодательство и экономика. 2013. № 10. С. 30 - 56.

<sup>57</sup> Лебедева С.Р. Защита дольщиков: необходимость совершенствования механизмов // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 12. С. 65 - 68.

<sup>58</sup> Натариус Д.М. Банкротство застройщика. Долевое строительство. Право и реалии. // Бюллетень нотариальной практики. 2010. № 4 (92). С. 30 -37.

<sup>59</sup> 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

Приоритет защиты прав участников строительства выражена в законе следующими пунктами, помимо ранее упомянутых:

- большинство участников строительства могут подать ходатайство о передаче дела по подсудности в соответствии с п. 4, ст. 201.1 ФЗ;
- участники строительства обладают правом проводить собрание кредиторов, право голоса на котором отсутствует как у конкурсных кредиторов, так и у уполномоченных органов,<sup>60</sup> заключение мирового соглашения возможно при наличии трех четвертей голосов участников строительства, чьи требования внесены в реестр требований кредиторов.<sup>61</sup>
- Ещё одним примером дополнительной защиты гражданина -участника строительства может стать процесс реализации предмета залога, в соответствии с частью 1, статьи 201.14 Закона о банкротстве, в статье определен порядок погашения требований граждан- участников строительства по денежным обязательствам, перечисленные особенности погашения требований перед кредиторами в случае реализации предмета залога.<sup>62</sup>

Правовое положение конкурсных кредиторов является близким к положению участников строительства, но с определенными различиями. Не все кредиторы являются участниками строительства, но все участники строительства являются кредиторами. Статья 201.2 ФЗ дает понятие участника строительства и это понятие используется наряду с понятием конкурсного кредитора. Согласно Закону участник строительства — это физическое лицо, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное об-

---

акты Российской Федерации»// Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. № 1 (часть 1). СПС «Консультант Плюс».

<sup>60</sup> Дорохина Е.Г. Правовой статус участников строительства при банкротстве застройщиков // Закон. 2013. №7. С. 23.

<sup>61</sup> Шишмарева Т.П. Защита прав дольщиков по договору участия в долевом строительстве при признании застройщика несостоятельным (банкротом) // Правовые вопросы строительства. М.: Юрист, 2010. № 1. С.22-25.

<sup>62</sup> Приказ Минрегиона России от 20.09.2013 № 403 «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших и правил ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены» // Российская газета. 19.12.2013.№ 286, СПС «Консультант Плюс».

разование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование. Конкурсный кредитор- кредитор по денежным обязательствам ( исключениями являются: уполномоченные органы, граждане, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью и иные). В права конкурсных кредиторов входят: право на обращение в суд о признании должника банкротом, право на участие в собраниях кредиторов, обжаловать действия/бездействие арбитражного управляющего и требовать его отстранения путем обращения в суд и иные.<sup>63</sup> Есть ли разница между признанием требования участника строительства и признанием требования конкурсного кредитора?

Участники строительства признаются приоритетной категорией кредиторов. Наряду с остальными кредиторами, имеющими право требования к застройщику, участники строительства могут выбрать форму: денежную, в случае расторжения договора с застройщиком либо форму передачи жилого помещения. Реестр требований кредиторов застройщика содержит четыре очереди, граждане- участники строительства, имеющие денежные требования к застройщику, попадают в третью очередь, иные участники строительства, такие как: юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования относятся уже к четвертой очереди. Порядок удовлетворения требований о передаче жилых помещений предусматривает возможность получения участниками строительства жилого помещения тремя способами в зависимости от степени завершенности строительства объекта:

- путем передачи объекта незавершенного строительства дольщикам;
- путем передачи жилых помещений;
- привлечение иного застройщика для завершения строительства.

Помимо застройщика, дольщиков и кредиторов в делах участвуют и иные лица, на которые прямо указывает законодатель, например статьи 201.10 и

---

<sup>63</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (ч.). СПС «Консультант Плюс».

201.11 закрепляют обязанности арбитражного управляющего выносить на рассмотрения собрания участников строительства вопрос о подаче ходатайства о исполнении обязательств застройщиком в виде погашений требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства либо путем передачи жилых помещений, машино- мест и нежилых помещений.<sup>64</sup> Арбитражный управляющий является универсальным участником согласно законодательству.<sup>65</sup> ФЗ № 127 « О несостоятельности (банкротстве)» содержит определение арбитражного управляющего- это гражданин РФ являющийся членом саморегулируемой организации арбитражных управляющих.<sup>66</sup> Порядок назначения арбитражных управляющих установлен ФЗ: первоначально в Арбитражный суд подается заявление о признании должника- застройщика банкротом, непосредственно в заявлении заявитель указывает наименование СРО (саморегулируемой организации) из числа которой определяется арбитражный управляющий либо предложение о назначении конкретной кандидатуры на роль арбитражного управляющего в деле, определение Арбитражного суда о принятии заявления направляется в СРО, в свою очередь СРО направляет суду информацию о кандидатуре арбитражного управляющего.<sup>67</sup>

Если кандидатура предложенная СРО либо заявителем соответствует требованиям установленным законом, то суд утверждает данного кандидата.<sup>68</sup>

Пунктом 1 статьи 20.3 Закона арбитражный управляющий наделяется достаточно широкими полномочиями, в его общие компетенции закон включает

---

<sup>64</sup> 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»// Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). СПС «Консультант Плюс».

<sup>65</sup> Богданов Е.В. Правовое положение арбитражного управляющего юридическим лицом // Гражданское право. 2015. №1. С. 33-37.

<sup>66</sup> Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» // Собрание законодательства РФ. 28.10.2002. № 43. СПС «КонсультантПлюс».

<sup>67</sup> Условия вступления в СРО - Требования СРО к индивидуальным предпринимателям (ИП) и строительным организациям. // [Электронный ресурс] Режим доступа: [http://www.nawdo-v-sro.ru/services/vstuplenievrsro/requirements\\_for\\_entry\\_into\\_cro/](http://www.nawdo-v-sro.ru/services/vstuplenievrsro/requirements_for_entry_into_cro/).

<sup>68</sup> Федеральный закон от 01.12.2007 № 315-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "О саморегулируемых организациях"// СПС «Консультант Плюс».

ет: возможность созывать собрание кредиторов и комитет кредиторов, обращаться в Арбитражный суд с заявлениями и ходатайствами, привлечение иных лиц для обеспечения исполнения его обязанностей в ходе ведения дела о банкротстве застройщика, запрашивать необходимые сведения о должнике, о лицах, входящих в состав органов управления должника и о принадлежащем им имуществе (в том числе имущественных правах указанных лиц), о контрагентах и об обязательствах должника у физических лиц, юридических лиц и т.д, включая сведения, составляющие банковскую, служебную, коммерческую тайну.<sup>69</sup> Помимо общей компетенции, арбитражный управляющий может созывать собрание и комитет, без каких-либо цензов.<sup>70</sup>

Обязанности арбитражного управляющего также широки, как и объем прав в процессе банкротства.

Непосредственно обязанности арбитражного управляющего включают в себя: поведение анализа финансовой деятельности должника; составление реестра кредиторов; сохранение конфиденциальности сведений, которые были получены в процессе осуществления процедуры банкротства должника и в ходе работы с должником; выявление признаков преднамеренного и/или фиктивного банкротства должника, передача данных при обнаружении признаков в судебную инстанцию.<sup>71</sup>

---

<sup>69</sup> Макарова. А. Правовые проблемы истребования информации в банкротстве. // [Электронный ресурс] Режим доступа: [https://zakon.ru/blog/2019/12/01/processualnyh\\_norm\\_obyazyvayuschih\\_sud\\_proizvodit\\_sbor\\_dokumentov\\_neobhodimyh\\_dlyaprovedeniya\\_proced](https://zakon.ru/blog/2019/12/01/processualnyh_norm_obyazyvayuschih_sud_proizvodit_sbor_dokumentov_neobhodimyh_dlyaprovedeniya_proced)

<sup>70</sup> Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 9 июля 2009 г. N 08АП-2680/2009 (ключевые темы: конкурсное производство - несостоятельность (банкротство) - арбитражный управляющий - собрание кредиторов - административная ответственность) // [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/52400081/>

<sup>71</sup> Постановление тринадцатого Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга от 20.06.14 по делу № 56-53937/2012/ж.5 // СПС «Консультант Плюс»

## **2.2 Процедуры, применяемые к застройщику**

В процессе признания должника (застройщика) несостоятельным применяются процедуры, аналогичные процедурам, применяемым при банкротстве обычных организаций с некоторыми различиями. ФЗ № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» содержит специальные нормы права, в соответствии со спецификой правоотношений, помогают дольщикам и иным лицам защитить свои права. По общему правилу специальные нормы обладают приоритетом перед общими. При подаче заявления в суд о признании банкротом необходимо указать, что должник является застройщиком. Указание необходимо для применения судом норм именно о банкротстве застройщика, помимо указания необходимо поступление соответствующих подтвержденных сведений.

В отличии от процедуры банкротства юридического лица, которое включает в себя всего пять этапов от подтверждения задолженности лица до внесения в ЕГРЮЛ записи о ликвидации организации, банкротство застройщика осложнено количеством требований кредиторов и граждан-участников долевого строительства.

Рассмотрение по общему правилу, установленному статьей 224 АПК- заявление о признании должника банкротом подается в суд по месту нахождения должника (застройщика). <sup>72</sup> Данное правило имеет некоторую оговорку, ФЗ № 127 «О несостоятельности (банкротстве)» в пункте 4 статьи 201.1 предоставляет участникам дела о банкротстве застройщика право ходатайствовать о рассмотрении дела арбитражным судом на месте нахождения объекта незавершенного строительства либо земельного участка, для передачи дела участникам необходимо обосновать, что передача рассмотрения дела будет способствовать более эффективной защите прав участников строительства.

Первоначально, в соответствии со статьей 201.4 Федерального закона вводится процедура конкурсного управления, однако могут быть введены и ме-

---

<sup>72</sup> Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ // Российская газета. № 137. 27.07.2002, СПС «Консультант Плюс».

ры обеспечительного характера, которые содержатся в пункте 1 статьи 201.3 ФЗ № 127.

Исходя из общего правила (п. 4 ст. 201.3 Федерального закона № 127-ФЗ) обеспечительные меры в отношении застройщика действуют до даты завершения конкурсного производства в отношении застройщика, исключения:

1. Обеспечительные меры действуют до даты вынесения судом определения о введении наблюдения. ( отказе в принятии заявления, прекращении производства по делу о банкротстве).
2. По ходатайству лиц, участвующих в деле, обеспечительные меры могут быть отменены досрочно (п. 4 ст. 46).<sup>73</sup>

Необходимо отметить внесение специальных положений в процедуру банкротства застройщика которые связаны с сокращением числа процедур. В соответствии с пунктом 2.7 статьи 201.1 ФЗ №127 «О несостоятельности (банкротстве)» при подаче заявления после 1-го января 2018 года в деле о банкротстве сразу применяется процедура конкурсного производства, а наблюдение и финансовое оздоровление с той же даты в деле о банкротстве застройщика не применяются. Новые правила применяются в отношении Красноярских застройщиков: ООО СК «Реставрация» и ООО «АртиСтрой-М».<sup>74</sup>

Для предъявления требований к застройщику суд может вынести определение о введении в отношении застройщика открытие конкурсного производств.<sup>75</sup>

Открытие конкурсного производства предполагает:

1. Прекращение исполнения исполнительных документов по передаче жилых помещений (п. 2 ст. 201.4 ФЗ);

---

<sup>73</sup> Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» // Собрание законодательства РФ. - 28.10.2002. - № 43. СПС «КонсультантПлюс».

<sup>74</sup> Бабкин. О. Конкурсное производство: открытие и общие последствия этого. // [Электронный ресурс] Режим доступа:[https://zakon.ru/blog/2016/1/24/otkrytie\\_konkursnogo\\_proizvodstva\\_i\\_obshchie\\_posledstviya\\_etogo\\_zametka\\_1?AspxAutoDetectCookieSupport=1](https://zakon.ru/blog/2016/1/24/otkrytie_konkursnogo_proizvodstva_i_obshchie_posledstviya_etogo_zametka_1?AspxAutoDetectCookieSupport=1)

<sup>75</sup> Служба строительного надзора и жилищного контроля. Новые подходы к банкротству застройщика. // [Электронный ресурс] : <https://www.krasnadzor.ru/>

2. Право участника строительства на односторонний отказ от исполнения договора, предусматривающего передачу жилого помещения (п. 1 ст. 201.5 ФЗ).

В рамках конкурсного управления назначается конкурсный управляющий, для последующего установления финансового состояния застройщика, рассмотрения возможности восстановления платежеспособности должника, установления признаков банкротства, в том числе и фиктивного<sup>76</sup>, а так же предоставляется возможность предоставления участниками строительства требований к должнику.

По итогам наблюдения собранию кредиторов предоставляется отчет о финансовом положении должника, а так же целесообразности проведения тех или иных процедур банкротства, решение о применяемых процедурах в отношении должника принимаются советом кредиторов.<sup>77</sup>

Федеральным законом предусмотрено три способа исполнения требований участника строительства:<sup>78</sup>

1. Передача объекта незавершенного строительства ЖСК (Жилищно-строительный кооператив) созданного дольщиками.

2. Передача участнику строительства жилого помещения в многоквартирном доме, строительство которого завершено, при соблюдении условий пункта 3 статьи 201.11 ФЗ.

3. Погашение денежного требования участника строительства.

В рамках всех процедур возможно оспаривание сделок застройщика, которые предшествовали банкротству, если совершение таких сделок повлекло причинение ущерба участникам строительства и иным кредиторам.<sup>79</sup>

---

<sup>76</sup> Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 07.08.1997 года.

<sup>77</sup> Приказ Минрегиона России от 20.09.2013 № 403 «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших и правил ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены» // Российская газета. - 19.12.2013.- № 286, СПС «Консультант Плюс».

<sup>78</sup> Заец А.Н. Соотношение материальных и процессуальных пределов гражданских прав кредиторов, требования которых обеспечены залогом имущества должника, в процедурах, применяемых в процессе по делу о банкротстве // Законодательство и экономика. 2013. № 10. С. 30 - 56.

Наиболее часто применяемая процедура в отношении застройщика в ходе процесса о банкротстве- конкурсное производство. Альтернативой являются: внешнее управление, но вводится эта процедура в случае когда платежеспособность должника может быть восстановлена и расчет с кредиторами возможен в полном объеме.<sup>80</sup>

Конкурсное производство предполагает ликвидацию юридического лица, реализацию имущества, при наличии условий- передача дольщикам объектов незавершенного строительства.<sup>81</sup> Процедура рассчитана на те ситуации, когда застройщик не имеет достаточного количества доходов для расчета со всеми кредиторами. В рамках конкурсного производства возможно привлечение к субсидиарной ответственности руководителя и учредителей застройщика- банкрота, действия которых привели к банкротству либо увеличению задолженности перед кредиторами.<sup>82</sup> Данная процедура проводится с целью сопротивления удовлетворения требований кредиторов, за счет конкурсной массы должника, процедура вводится сроком на один год.<sup>83</sup> Если в процессе проведения конкурсного производства у конкурсного управляющего появились основания полагать, что платежеспособность должника возможно восстановить, то ставится вопрос об обращении в суд с ходатайством о прекращении конкурсного производства и введения в отношении должника процедуры внешнего управления.

<sup>79</sup> Лебедева С.Р. Защита дольщиков: необходимость совершенствования механизмов // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. N 12. С. 65 - 68.

<sup>80</sup> Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» // Вестник ВАС РФ. август, 2012. № 8, СПС «КонсультантПлюс».

<sup>81</sup> Телюкина М.В. Основы конкурсного права. /М.: «ВолтерсКлювер», 2004. С. 186.

<sup>82</sup> Маштакова Н.А. Признание права на долю в праве собственности на объект незавершенного строительства как способ защиты прав участника долевого строительства // Нотариус, 2011. № 2.С. 11 - 13.

<sup>83</sup> Телюкина М.В. Основы конкурсного права. // М.: «ВолтерсКлувер», 2004., С. 186.

<sup>84</sup> Суворов Е.Д., Отстранение арбитражных управляющих по праву России. // Российская академия народного хозяйства и государственной службы при президенте Российской Федерации. 2014г. С. 36

ям участников строительства, предусмотренным указанным пунктом, прекращается.<sup>85</sup>

Процедура внешнего управления устанавливается в отношении должника, в порядке, установленным ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Согласно законодательству, внешнее управление может быть открыто, если есть достаточные основания полагать, что платежеспособность должника может быть восстановлена. Непосредственно сама процедура представляет собой комплекс мероприятий, направленных на восстановление платежеспособности.

---

<sup>85</sup> Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 26.07.2005 № 93 «О некоторых вопросах, связанных с исчислением отдельных сроков по делам о банкротстве» // Вестник ВАС РФ. № 10. 2005, СПС «Консультант Плюс».

## **Глава 3. Некоторые проблемы обеспечения прав участников долевого строительства при банкротстве застройщика**

### **3.1. Передача незавершенного объекта строительства ЖСК**

В случае, когда застройщик не может удовлетворить требования кредиторов и признается банкротом недостроенный застройщиком объект или объекты могут быть переданы другому застройщику либо жилищно-строительному кооперативу.

Сначала необходимо четко сформулировать, что является объектом незавершенного строительства.

В научных кругах мнения разделяются, с одной стороны- объект, строительство которого не ведется в значительной степени из-за отсутствия финансовых средств либо материально-технического обеспечения.<sup>86</sup>

С одной стороны- объект является специфическим недвижимым имуществом, так как на данном этапе строительство не реализовано и объект в эксплуатацию не введен.<sup>87</sup> Исходя из перечисленного, можно сказать, что объект незавершенного строительства- это объект, который не соответствует своему первоначальному целевому назначению, так как не в состоянии осуществлять функции полноценного объекта недвижимого имущества, здания, строения или сооружения.<sup>88</sup> Градостроительный Кодекс РФ в пункте 10 статьи 1 определяет объект незавершенного строительства как объект капитального строительства, строительство которого не завершено. Но уточнения о процедуре, которая может считаться окончанием строительства в себе не содержит. Однако статья 55 Градостроительного Кодекса гласит, что право использования объекта возможно после введения объекта в эксплуатацию. Исходя из судебной практики- после завершения работ по укладке фундамента объект получает статус ОНС

---

<sup>86</sup> Романова В.В. Правовое регулирование строительства и модернизации энергетических объектов. М.: Юрист, 2012. С. 426.

<sup>87</sup> Демушкина Е.С. Проблемы применимости акцессорности и вещной защиты ипотеки в российском гражданском праве // М.: «Юриспруденция».-2011.- С.110.

<sup>88</sup> Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» //Собрание законодательства РФ. 06.02.2006. № 6., СПС «КонсультантПлюс».

(объекта незавершенного строительства). Трактовка определения ОНС из ч.1, ст. 130 Гражданского Кодекса признает, что это такие объекты капитального строительства, как здания, строения, сооружения, строительство которых не завершено.<sup>89</sup> Исходя из всех трактовок и мнений единого определения найти не удастся, возможно лишь выделить основные признаки по которым тот или иной объект строительства можно признать незавершенным.<sup>90</sup>

Статьи 201.15-1 и 201.15-2 регулируют процедуру передачи прав и обязательств иному застройщику и предусматривают возможность передачи имущества и обязательств застройщика- банкрота иному застройщику, в Законе он именуется приобретатель. Вторая возможность для достройки жилого дома- создание его жильцами ЖСК ( Жилищно-строительного кооператива).

Жилищно-строительный кооператив состоит из участников строительства, требования которых включены в реестр требований о передаче жилых помещений.<sup>91</sup> Целью деятельности кооператива является завершение строительства многоквартирного жилого дома, в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений участникам строительства.<sup>92</sup> Стоит отметить, что передача объекта незавершенного строительства ЖСК является достаточно рискованной мерой, поскольку участники строительства, создавшие кооператив, не являются профессионалами в сфере строительства.<sup>93</sup>

Государственная регистрация ЖСК осуществляется в соответствии с законодательством о регистрации юридических лиц.<sup>94</sup>

---

<sup>89</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (ч.). Ст. 10, СПС «Консультант Плюс».

<sup>90</sup> Зимнева С.В., Жуйков Р.В : К понятию объекта незавершенного строительства. // Международный журнал гуманитарных и естественных наук, 2018, С.4. [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-ponyatiyu-obekta-nezavershennogo-stroitelstva/viewer>

<sup>91</sup> Подузова Е. Б. Организационный договор и его виды : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. М., 2012. 26 с., Харитонова Ю. С. Договоры об объединении: правовые вопросы управления неправосубъектными образованиями // Гражданское право. 2010. № 4. С. 20–24

<sup>92</sup> Федеральный закон "О жилищных накопительных кооперативах" от 30.12.2004 N 215-ФЗ (последняя редакция) // СПС «Консультант Плюс».

<sup>93</sup> Певунов, А. Н. Особенности передачи объекта незавершённого строительства участникам строительства [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://law.vdolevke.ru>.

<sup>97</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ.- 03.01.2005. -№ 1 (ч.1), СПС «Консультант Плюс».

Вопрос о передаче ЖСК прав на ОНС выносится на обсуждение конкурсным управляющим, в период, не позднее трех месяцев со дня истечения сроков для предъявления требований участников строительства. Следует отметить, что пункт 2 статьи 201.10 Закона № 127- ФЗ на конкурсного управляющего возложена обязанность информирования участников строительства, желающих создать ЖСК о порядке создания и функционирования, преобразовании и ликвидации, о правах и обязанностях членов кооператива. Далее в суд подается ходатайство о погашении прав участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок ЖСК или иному кооперативу. Согласно пункту 3 статьи 201.10 Закона № 127- ФЗ содержит обширный список условий, при соблюдении которых передача объекта незавершенного строительства ЖСК возможна, к этим условиям относятся:

- стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок не превышает более чем на пять процентов совокупный размер требований участников строительства;
- имущества, которое остается у должника после передачи объекта незавершенного строительства, достаточно для погашения текущих платежей, связанных с судебными расходами по делу и т.д;
- в реестре требований кредиторов отсутствуют требования кредиторов, не являющиеся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщиков на ОНЗ;
- после завершения строительства объекта в нем достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства в отношении конкретного объекта строительства , включенных в реестр требований участников строительства;
- объект незавершенного строительства и земельный участок, на котором находится объект, принадлежит застройщику на праве собственности;
- участниками было принято решение о создании Жилищно- строительного кооператива.

Опираясь на пункт 7 статьи, при отсутствии у застройщика того количества помещений, которого будет достаточно для удовлетворения требований всех участников строительства, то предала объекта допускает при отказе от получения квартир некоторыми участниками строительства. Требования участников строительства, отказавшихся от получения жилых помещений преобразуются в денежные требования, в порядке, установленном в статье 201.5 Закона № 127-ФЗ и подлежат погашению в составе требований кредиторов третей и четвертой очереди. Пунктами 4 и 6 статьи предусмотрена возможность внесения денежных средств участниками строительства и (или) третьими лицами на депозитный счет арбитражного суда до рассмотрения ходатайства об удовлетворении требований участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства ЖСК в случаях, если<sup>95</sup> :

- стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок не превышает более чем на 5% совокупный размер требований участников строительства, включенных в реестр (в размере такого превышения за вычетом 5%);
- требования не являющихся участниками строительства кредиторов, включенные в реестр требований, обеспечены залогом прав застройщика на ОНС и земельный участок;
- имущество, которое остается у должника после передачи ОНС, недостаточно для погашения текущих платежей, требований кредиторов первой и второй очереди.

Только при одновременном соблюдении указанных норм передача объекта незавершенного строительства участникам строительства возможна. При несоблюдении вышеперечисленных условий суды отказывают в удовлетворении требований участников строительства.<sup>96</sup> В случае вынесения арбитражным су-

---

<sup>95</sup> Борисов А.Н. Комментарий к федеральному закону от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (Постатейный), Москва: Деловой двор, 2012

<sup>96</sup> Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2019) [Электронный ресурс] Режим доступа : <https://www.eg-online.ru/document/adjudication/403262/>

дом определения об отказе в удовлетворении ходатайства, жилищно- строительный кооператив либо иной специализированный кооператив прекращает свое действие. Примером отказа в удовлетворении ходатайств исполняющего обязанности конкурсного управляющего о погашении требований участников строительства может являться определение Арбитражного суда Красноярского Края по делу № 33-3111/2009 к 1598. Суд оставил без рассмотрения заявление участников строительства ООО «Стройтехника» и признал недействительным решение собрания участников строительства. В своем решении суд сослался на нарушения участниками ЖСК пунктов 3,4 и 7, а так же пункта 13 Закона № 127- ФЗ. Участники ЖСК не представили на рассмотрение судом решения собрания участников строительства, что является основанием для отказа в удовлетворении требований. В судебном заседании исполняющий обязанности конкурсного управляющего заявил, что указанным в деле лицам не было предложено предоставление иных квартир в домах, принадлежащих должнику. Таким образом часть участников оказалась лишена возможности в получении удовлетворении своих требований путем участия в ЖСК с целью завершения строительства домов и получения квартир, неисполнение прямого требования не допускается Законом о банкротстве.

Также принятие решения о передаче объекта незавершенного строительства ЖСК невозможно в случае отсутствия у застройщика соответствующего объекта.<sup>97</sup>

Далее следует подробно рассмотреть процесс передачи объекта незавершенного строительства ЖСК. В случае удовлетворения судом ходатайства о погашении требований участников строительства путем передачи объекта, на основании решения арбитражного суда права на объект незавершенного строи-

---

<sup>97</sup> Решение Железнодорожного районного суда г. Красноярска от 13 апр. 2010 г., кассационное определение Красноярского краевого суда от 12 июля 2010 г. по делу № 33- 5963/2010 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

тельства передаются арбитражным управляющим кооперативу.<sup>98</sup> После передачи кооперативу прав на объект и земельный участок, по передаточному акту, вместе со всей проектной документацией ЖСК фактически приобретает все права функции и полномочия от застройщика.<sup>99</sup> С момента передачи всех прав, ЖСК может заключить договор строительного подряда на окончание строительства объекта, а так же разрешения на ввод в эксплуатацию и разрешение на строительство.<sup>100</sup> Часть 15 статьи 201.10 гласит, регистрация перехода прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок к жилищно-строительному кооперативу осуществляется после государственной регистрации жилищно-строительного кооператива, на основании определения арбитражного суда о передаче объекта незавершенного строительства.

Согласно части 16 статьи 201.10 Закона № 214- ФЗ при наличии у застройщика нескольких объектов незавершенного строительства, в отношении каждого из объектов участниками строительства должен создаваться жилищно-строительный кооператив, но решением собрания, с условием степени готовности объектов и разницы в их стоимости, участники могут создать только один кооператив на несколько объектов.<sup>101</sup>

Многоквартирный дом включает в себя помещения и долю в праве общей собственности на общее имущество, одновременно с передачей помещения ЖСК его члену передается доля в праве собственности на общее имущество. Однако некоторые ЖСК в ходе своей деятельности осуществляли строительст-

---

<sup>98</sup> Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» // Вестник ВАС РФ. август, 2012. - № 8, СПС «КонсультантПлюс».

<sup>99</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защищкой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ.- № 6.июнь, 2010, СПС «Консультант Плюс».

<sup>100</sup> Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 26.07.2005 № 93 «О некоторых вопросах, связанных с исчислением отдельных сроков по делам о банкротстве» // Вестник ВАС РФ. № 10. 2005, СПС «Консультант Плюс».

<sup>101</sup> Подузова Е. Б. Организационный договор и его виды : автореф. дис. .... канд. юрид. наук : 12.00.03. М., 2012. 26 с.; Харитонова Ю. С. Договоры об объединении: правовые вопросы управления неправосубъектными образованиями // Гражданское право. 2010. № 4. С. 20–24; Она же. Организационные элементы управления в гражданском праве // Правовая политика и правовая жизнь. 2012. № С. 152–164.

во объектов в многоквартирном доме за счет средств участников кооператива, в результате такие объекты и помещения переходят в собственность кооператива как юридического лица.<sup>102</sup> Такое имущество не входит в общую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, а остается собственностью кооператива. Значит, при проведении реорганизации оно должно быть отражено в передаточном акте и перейти к правопреемнику ЖСК при его преобразовании. Помимо перечисленного в состав общего имущества входит и земельный участок.<sup>103</sup> Большинство ЖСК получали земельный участок на праве бессрочного пользования, а согласно статье 20 Жилищного Кодекса лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими участками. В существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме (п. 1 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ "О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации").

Арбитражный суд Красноярского Края, Красноярский краевой суд и иные районные суды рассматривали дела по спорам между ЖСК «ЖСК - 1» и членами кооператива. Решением Арбитражного суда Красноярского края от 18 ноября 2010 года, ООО «Стройтехника» признано банкротом, в отношении него введено конкурсное производство.

Жилищно-строительный кооператив «ЖСК - 1» действует с 16.05.2013. Жилищно-строительный кооператив создан в соответствии с положениями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», регулирующими порядок погашения требований участников строительства путем передачи объектов незавершенного строительства, созданными участниками, иными лицами жилищно-строительному кооперативу. Определением Арбитражного суда

---

<sup>102</sup> Бычков А. Застройщик - банкрот. Что делать? // ЭЖ-Юрист. 2014.-№ 41. С. 14 - 18.

<sup>103</sup> Михайленко Е.М., Фефилов Е.А. Актуальные проблемы банкротства застройщиков // Право и образование. 2013. № 2. С.114 - 125.

Красноярского края от 21 апреля 2014 года по делу № А3-3111/2009 к 1662, в жилищно-строительный кооператив «ЖСК-1» в счет пропорционального удовлетворения требований участников строительства - общества с ограниченной ответственностью «Стройтехника» были переданы права застройщика на объекты незавершенные строительством и земельные участки, принадлежащие ООО «Стройтехника». Более того, определением Арбитражного суда Красноярского края от 21 апреля 2014 года права ООО «Стройтехника», как инвестора по договору участия в долевом строительстве жилья, фактически прекращены, т.к. дом передан ЖСК в порядке отступного, а права инвесторов по договору участия в долевом строительстве жилья трансформированы в право на участие в достройке дома и не являются по своей сути правами по долевому строительству. Определением Арбитражного суда Красноярского края от 21 апреля 2014 года по делу А33-3111/2009 к 1662 жилищно-строительному кооперативу в счет погашения банкротом-застройщиком ООО «Стройтехника» требований перед участниками долевого строительства были переданы права должника в отношении объектов незавершенного строительства и земельных участков. На момент 2017 года дом на ул. Пролетарской, 147, в Красноярске, - уже четвертый, введенный в эксплуатацию ЖСК-1 за четыре года существования кооператива.

Существует и другие примеры передачи незавершенных строительством объектов создаваемым ЖСК. Рассмотрим, в частности, практику передачи ЖСК объектов строительства компании СК «Консоль». Решением Арбитражного суда Красноярского края от 30.03.2015 по делу № А33-4621/2014 общество с ограниченной ответственностью «Консоль» признано банкротом. В 2016 году в арбитражный суд было подано ходатайство о погашении требований кредиторов путем передачи созданному участниками строительства ЖСК «Комплекс». Определением от 27.09.2016 по делу № А33-4621-68/2014 ходатайство конкурсного управляющего СК «Консоль» о передаче объектов незавершенных строительством в жилищно-строительный кооператив удовлетворено. По решению арбитражного суда Красноярского Края № А33-4621/2014 ЖСК были

переданы объекты по адресам: г. Красноярск, пер. Светлогорский 5 и 6а, г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады 26, г. Красноярск, Советский район, квартал ВЦ-2 жилого массива «Аэропорт». Передавая для достройки несколько жилых домов одному кооперативу арбитражный суд в определении от 27.09.2016 указал, что в отношении СК «Консоль» данный подход является разумным, создание одного жилищно-строительного кооператива в наибольшей мере направлено на защиту интересов участников строительства, поскольку предусматривает достройку всех объектов незавершенного строительства при одинаковом размере членских взносов всех участников строительства. Данное решение является справедливым по отношению ко всем участникам строительства, поскольку дает возможность реализовать достройку домов и передачу готового жилья в собственность кредиторам должника.

Наиболее сложная ситуация была связана с объектами застройщика-банкрота ЗАО «Сибстоун». 24 октября 2015 года в краевом арбитражном суде рассмотрено ходатайство конкурсного управляющего ЗАО «Сибстоун» о передаче двух незавершенных многоквартирных домов и прав застройщика в созданный из числа участников строительства жилищно-строительный кооператив. Суд отказал по причине значительного превышения требований. Долгострой скандально известной компании «Сибстоун» на ул. Баумана продали на торгах в феврале 2017 года. Объект был приобретен компанией «Стройресурс», в конце 2017 года «Стройресурс» продлил разрешение на строительство дома на Баумана, 6 до 26 марта 2019 года. В 2019 году дом опять попал в список долгостроев и был повторно признан проблемным.

Помимо судебных споров, связанных с собственно передачей объектов незавершенного строительства ЖСК, возникает большое количество споров между участниками долевого строительства (членами кооператива) и ЖСК. Большую часть из них составляют споры о включении либо исключении из членов кооператива.

Примером такого спора может послужить дело № № 33- 4165/2019, рассмотренное Красноярским Краевым судом. Истец обратилась с иском к ЖСК

«ЖСК-1» о признании решения общего собрания ЖСК «ЖСК-1», оформленного протоколом от 12.07.2017 года, в части решения вопроса ее исключении из членов ЖСК, недействительным. Иск мотивирован тем, что 25.10.2010 года истца заключила с ООО «Стройтехника» договор долевого участия строительства квартиры. Произвела полную оплату стоимости строительства в размере 400 000 рублей. В связи с банкротством застройщика определением Арбитражного суда Красноярского края от 21.04.2014 года дом передан ЖСК «ЖСК-1» для завершения строительства, позже заключила с ЖСК «ЖСК-1» договор о членстве в кооперативе, по которому должна была производить дополнительное финансирование строительства квартиры в размере 924 354, 02 рублей. Средств на финансирование не имела, приняла решение о продаже пая, о чем уведомила ответчика. В деятельности указанного кооператива она участия не принимала. После обращения 18.04.2018 года с заявлением о выходе из кооператива, узнала, что решением общего собрания от 12.07.2017 года исключена из членов кооператива с выплатой 93 246 рублей. Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что ответчиком не было допущено нарушений Устава и договора о членстве в кооперативе при принятии решения об исключении истца из членов кооператива.

Иным видом споров являются споры о возложении обязанности по передаче квартиры. В апелляционном определении по делу № 33-6251/2016 Красноярский краевой суд установил, что между ЖСК и истцом был заключен договор о членстве и погашены паевые взносы, однако ЖСК передавать квартиру отказалось, ссылаясь на то, что необходимо внести дополнительные взносы. Не согласившись с предъявленным иском, ЖСК «ЖСК-1» обратился со встречными исковыми требованиями о взыскании с истца задолженности. Судом были установлены неисполненные участником строительства (истцом) денежные обязательства. Учитывая, что в случае отсутствия выплаты паевого взноса будут нарушены права других членов ЖСК и собственников жилых помещений, финансирующих окончание строительства дома посредством дополнительных взносов, поскольку при отсутствии денежных средств необоснованно могут

быть затянуты сроки строительства и введения дома в эксплуатацию, а также то, что из представленных истцом документов, в том числе договора участия в долевом строительстве , не следует, что денежные средства являются финансированием каких-либо дополнительных работ, наряду с оплатой стоимости самой квартиры, и вносятся для достройки многоквартирного дома, напротив, указанная сумма является частью общей цены объекта долевого строительства, суд обоснованно пришел к выводу о взыскании с истца в пользу ЖСК «ЖСК-1» задолженности по оплате паевых взносов. На основании изложенного, Судебная коллегия оставила апелляционную жалобу истца без удовлетворения.

### **3.2. Счета эскроу как механизм обеспечения обязательств застройщика (эскроу в долевом строительстве)**

В 2017 г. были внесены изменения в ФЗ-214. Основная цель нововведений сводится к тому, чтобы обеспечить защиту прав и интересов участников долевого строительства. Используя счета эскроу, покупатели недвижимости могут обеспечить защиту своих вложений.<sup>104</sup> До 2019 г. счета эскроу в системе расчетов использовались в качестве эксперимента. С 01.07.2019 г. их применение стало обязательным для всех, кто вносит оплату по договорам участия в долевом строительстве. При обращении к тексту ФЗ-214 с нововведениями от 2017 г. необходимо отметить, что каждый застройщик обязан использовать инструменты для обеспечения своих обязательств по договору. Финансовая гарантия предоставляется по отношению к дольщику, инструмент позволяет сохранить денежные средства, инвестированные в строительство. Счета эскроу рассматриваются в качестве способа обеспечения обязательств со стороны застройщика.<sup>105</sup>

Договор эскроу пришел в российское законодательство из ангlosаксонского права, в котором эскроу понимается как счет третьей стороны, фактически это означает, что денежные средства удерживаются третим лицом до исполнения сторонами условий договора.<sup>106</sup> В рассматриваемых правоотношениях сторонами являются: участник долевого строительства, застройщик и банк, в который передает свои денежные средства дольщик, а застройщик получает финансирование для осуществления процесса строительства объекта.<sup>107</sup>

По своей сути счета эскроу являются защитой для участников долевого строительства со стороны застройщика, наряду с поручительством и страхованием.

---

<sup>104</sup> Андрианов Н. Проблемы правовой квалификации договорных отношений участников инвестиционной деятельности в сфере капитального строительства // СПС «Консультант Плюс». - 2012.

<sup>105</sup> Арчикова, М. А. Правовой режим счета эскроу как способ обеспечения исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве / М. А. Арчикова. Текст : непосредственный // Молодой ученый. 2020. № 5 (295). С. 165-167. [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/295/66987/>.

<sup>106</sup> Васильевская Л.Ю. Договор счета эскроу: проблемы правовой квалификации. // Электронное приложение к Российскому юридическому журналу- 2016. С. 5.

<sup>107</sup> Андрианов Н. Проблемы правовой квалификации договорных отношений участников инвестиционной деятельности в сфере капитального строительства // СПС «Консультант Плюс». 2012.

нием.<sup>108</sup> После введения новеллы в законодательство отношение к ней не однозначное: некоторые эксперты видят в новелле отличный инструмент защиты дольщиков, а возможное увеличение стоимости жилья как противовес отсутствиям риска потери вложений.<sup>109</sup> Другие выделяют иные риски, например теперь риском можно назвать возможность банкротства банка, который и принимает деньги дольщиков и не передает их застройщику, не смотря на то, что не все банки могут предоставить такую услугу, так как это возможно только на базе банков, включенных в специальный реестр<sup>110</sup>, а так же то, что механизм не достаточно проработан. Со стороны застройщика- невозможность получения финансирования напрямую от дольщиков и необходимость привлечения средств из иных каналов, данный механизм для застройщика слишком дорогой. Исходя из всех мнений можно предположить, что счета эскроу будут применяться с опаской до появления четкого представления работы счетов и порядка их использования.<sup>111</sup>

Закон определяет минимальный размер уставного капитала, прежде чем застройщик сможет привлекать денежные средства граждан он обязан полностью его оплатить. Размер уставного капитала прямо пропорционален максимальной площади домов, возводимых в порядке долевого строительства.

П. 2.1 ст. 3 закона о долевом строительстве приводит девять величин – от 2,5 млн руб. за 1500 кв. м до 1,5 млрд руб. за более чем 500 тыс. кв. м. <sup>112</sup>

Счета эскроу можно сравнить с аккредитивом, так как и то и другое является инструментом для обеспечения исполнения обязательств перед дольщика-

---

<sup>108</sup> Егоров А.В. Банкротство организаций-застройщиков // Вестник Высшего Арбитражного суда Российской Федерации. 2007. - № 4. С. 30 - 51.

<sup>109</sup> Лебедева С.Р. Защита дольщиков: необходимость совершенствования механизмов // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. N 12. С. 65 - 68.

<sup>110</sup> Марков П.А., Баркова Л.А. О влиянии социализации права на реформирование законодательства о банкротстве застройщика // Право и экономика. - 2015. № 10. С. 27 - 32.

<sup>111</sup> Кирилловых А.А. Банкротство застройщиков и защита прав участников долевого строительства // Вестник арбитражной практики. - 2011. № 5. С. 19 - 30.

<sup>112</sup> Тимошенко В. Страйка без риска? Или новые гарантии для дольщиков // [Электронный ресурс] Режим доступа :<http://www.garant.ru/article/803482/>

ми.<sup>113</sup> При сравнении необходимо отметить то, что аккредитив не может быть закрыт без уведомления для продавца недвижимости, эскроу счета не подразумевают возможность произвольно закрытия, исключением считаются ситуации, которые прописаны в законе, например если договор участия в долевом строительстве расторгнут. Расторжение договора об участии в долевом строительстве непосредственно застройщиком либо в случае отказа от исполнения дает возможность дольщику вернуть свои средства.<sup>114</sup> Счета эскроу закрываются банком без взимания комиссии с дольщика, аккредитив же предусматривает сбор комиссии банком. В отличии от аккредитива, который строго регулируется со стороны закона и права, эскроу предусматривает возможности сторон о включении в договор особых условий.<sup>115</sup>

Стоит рассмотреть ещё один не маловажный вопрос: будут ли застройщики охотно прибегать к использованию эскроу счетов?

Со стороны застройщика вопрос не однозначный. Сам механизм предполагает участие банка, дольщики передают средства на счет в банк, а банк в свою очередь предоставляет кредит застройщику.<sup>116</sup> Таким образом, так как строительство ведется исключительно за средства, предоставленные в кредит повышается стоимость самого строительства, так как застройщик находится в зависимом положении как должник банка-кредитора. Согласно мнению некоторых экспертов сами застройщики должны рассматривать переход на

использование эскроу счетов как на переход к проектному финансированию стройки.<sup>117</sup>

Достаточно полно и развернуто на этот вопрос ответить все таки невозможно, так как с одной стороны: застройщики получают стабильное финанси-

---

<sup>113</sup> Эскроу-счета застройщика: новые правила долевого строительства // [Электронный ресурс] Режим доступа : <https://yakapitalist.ru/imushhestvo/yeskrou-scheta-zastrojshika/>

<sup>114</sup> Арчикова М.А. Правовой режим счета эскроу как способ обеспечения исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве. // Молодой ученый №5 (январь 2020г.). С. 3.

<sup>115</sup> Добрикова. Е. Договор счета эскроу: особенности и перспективы развития // [Электронный ресурс] Режим доступа:<http://www.garant.ru/article/668945/>

<sup>116</sup> Копейкин А.Б, Рогожина Н.Н, Туманов А.А, Якубов М.О. Финансирование жилищного строительства. // М.: Фонд «Институт экономики города», 2007. С. 42

<sup>117</sup> Лебедева С.Р. Защита дольщиков: необходимость совершенствования механизмов // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. N 12. С. 65 - 68.

рование от банка в полном объеме, средства же от продажи имущества могут поступать неравномерно, если застройщик изначально использует эскроу счет, то ему не требуется использовать дополнительные инструменты обеспечения обязательств перед дольщиками, что тоже является плюсом. Срок депонирования денежных средств на счету допускает прерывание срока передачи жилплощади дольщику не более, чем на шесть месяцев, что дает застройщику запас времени на случай непредвиденных обстоятельств в процессе строительства.<sup>118</sup> С другой стороны: финансирование банками будет для застройщика дорогим так как с застройщика взываются проценты по кредиту.

В целом наибольшую привлекательность счет эскроу имеет для дольщиков, так как деньги никуда не передаются и не переходят застройщику вплоть до передачи жилплощади. Дольщики теперь не будут тратить время и силы на проверку надежности застройщика, есть уверенность в том, что если дом не будет достроен деньги не пропадут и вернутся дольщику, а передача объекта с возможной потерей средств на достройку не состоится.<sup>119</sup>

Остается рассмотреть вопрос использования эскроу счетов с третьей стороны- банка.

Банк является обязательным субъектом правоотношения и главным выгодопреобретателем.<sup>120</sup> Банк может выдать кредит для покупки недвижимости на первичном рынке, доходом послужат проценты, после покупки квартиры денежные средства возвращаются покупателем на счет эскроу, позже именно эти средства банк выделит под кредитование застройщика.<sup>121</sup> Прибыль банка скла-

---

<sup>118</sup> Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому Краю. Использование счетов эскроу в новой модели долевого строительства. // [Электронный ресурс] Режим доступа : [https://www.frskuban.ru/index.php?option=com\\_content&view=article&id=61802:2019-06-26-06-20-23&catid=113:2009-10-07-14-17-25&Itemid=179](https://www.frskuban.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=61802:2019-06-26-06-20-23&catid=113:2009-10-07-14-17-25&Itemid=179)

<sup>119</sup> Проект постановления Правительства РФ «Об утверждении порядка и оснований принятия заключения о возможности или невозможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем» // [Электронный ресурс] : <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/56564321/?prime>.

<sup>120</sup> Шаблова Е.Г., Жевняк О.В. Гражданское право, гражданско-правовые договоры. // Уральский Федеральный Университет имени первого президента России Б.Н Ельцина. 2018 год. С. 45.

<sup>121</sup> Макаров В.Л. Отчет о НИР «Уничтожение стоимости как прогнозируемое следствие неудачных институциональных преобразований». Анализ экономических последствий введения поправок в дей-

дается из суммы процентов с кредитования квартир со стороны покупателей недвижимости и со стороны застройщика, который перешел на проектное финансирование строительства.<sup>122</sup>

Ранее затрагивался вопрос риска отзыва лицензии у банка либо банкротства непосредственно банка, как в такой ситуации будут защищены инвесторы (дольщики)?

В нынешней ситуации отзыв лицензии и банкротство банковских организаций не кажется невозможным, в банковском секторе наблюдается сокращение практически в два раза за последние шесть лет.<sup>123</sup>

Действующим законодательством предусмотрена защита инвестора на случай банкротства банка или потери им банковской лицензии. Средства, что заморожены на эскроу счетах по законодательству застрахованы на сумму до 10 миллионов рублей, сумма страхования рассчитывалась по сумме среднего вложения на приобретение квартиры, т.е 2,5 миллиона рублей, но такое покрытие может оказаться недостаточным для некоторых городов и отдельных объектов недвижимости, в которых стоимость может превышать 10 миллионов рублей. Иных механизмов страхования рисков потери денежных средств законодателем предусмотрено не было, поэтому нельзя с уверенностью говорить о том, что риски потери денег в такой ситуации отсутствуют.

---

стวующий Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ. // Центральный экономико-математический институт российской академии наук. 2017. С.100.

<sup>122</sup> Макаров В.Л. Отчет о НИР «Уничтожение стоимости как прогнозируемое следствие неудачных институциональных преобразований». Анализ экономических последствий введения поправок в действующий Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ. // Центральный экономико-математический институт российской академии наук. 2017. С.102.

<sup>123</sup> Пехтерева Е.А. Международная практика предупреждения банкротства банкротов. Опыт для России. // жур. Экономические и социальные проблемы России. 2012 г., С.11.

### **3.3. Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства**

С 1 января 2018 года 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» совместно с Законом о банкротстве № 127-ФЗ ввел новую систему защиты граждан-участников долевого строительства – через механизм компенсационного фонда. Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» может привлекаться в качестве лица, участвующего в деле о банкротстве застройщика, в случае, если застройщиком были уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.<sup>124</sup>

При признании застройщика банкротом средства компенсационного фонда обеспечивают выплату денежного возмещения либо средства передаются на завершение строительства объекта новым застройщиком, решение о передаче средств на те или иные нужды принимается общим собранием участников долевого строительства в отношении каждого строящегося объекта незавершенного строительства.<sup>125</sup>

Статья 13 Закона № 218-ФЗ предусматривает выплату возмещений гражданам- участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений. Выплаты осуществляются в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, при соблюдении условий со стороны застройщика, а именно:

- застройщик признан банкротом;

---

<sup>124</sup> Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 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"

СПС «Консультант Плюс».

<sup>125</sup> Служба строительного надзора и жилищного контроля. Новые подходы к банкротству застройщика. // [Электронный ресурс] Режим доступа : <https://www.krasnadzor.ru/>

- в отношении застройщика открыто конкурсное производство;
- застройщиком уплачены обязательные отчисления в компенсационный фонд по таким договорам.<sup>126</sup>

Размеры выплат из фонда определены Законом, выплата возмещения гражданину- участнику строительства по договору участия в долевом строительстве осуществляется в размере уплаченной цены такого договора, но не более предельной суммы возмещения, определяемой как произведение общей площади всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков, подлежащих передаче гражданину- участнику долевого строительства, но не более 120 квадратных метров, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном рынке жилья в соответствующем субъекте Российской Федерации.<sup>127</sup> Приказом Минстрой РФ от 19.12.2018 № 822/пр в 1 квартале 2019 г. средняя рыночная стоимость 1 квадратного метра общей площади жилого помещения в Красноярском крае установлена в размере – 44 578 рублей. Следовательно, предельный размер денежного возмещения может составить не более  $44\ 578 \times 120 = 5\ 349\ 360$  рублей.<sup>128</sup> Завершение строительства объектов, в отношении которых были привлечены средства дольщиков, могут осуществляться за счет средств Фонда, либо целевого займа (кредита), выдаваемого застройщику Фондом и (или) третьими лицами. Требования по таким займам (кредитам) погашаются в составе третьей очереди требований по текущим платежам.<sup>129</sup>

Процесс уплаты взносов застройщиком следующий: с каждого ДДУ (договора долевого участия) застройщик передает в фонд 1.2%, первый перевод

---

<sup>126</sup> Макаров А.С, Цесарская Т.А. Проблемы государственной регистрации недвижимости : материалы III науч.-практ. конф. // отв. ред. А.А. Пахаруков. Иркутск, 2018. С. 85-91

<sup>127</sup> Денис Шевчук. Экономика недвижимости: конспект лекций. // Litres, 2017., С.228.

<sup>128</sup> Приказ Минстроя России от 19.12.2018 № 822/пр «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на I квартал 2019 года»

<sup>129</sup> Карапетов А.Г. Договорное и обязательственное право (общая часть): постатейный комментарий к статьям 307-453 Гражданского кодекса Российской Федерации. // Statut, 2017., С.543.

застройщик должен внести за 3 дня до попадания документов в Росреестр, после получения документов Росреестр делает запрос в Фонд защиты дольщиков о получении первого перевода, далее договор регистрируется Росреестром и информирует об этом Фонд, деньги Фонда после регистрации переводятся на компенсационный счет и наконец договор первого дольщика регистрируется в течении одной недели с момента предоставления документов.

Фонд может осуществлять финансирование мероприятий по завершении строительства ОНС за счет средств фонда.<sup>130</sup> Поскольку Фонд «приравнивается» к участникам процесса, он наделен правом на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом, при условии, что он не является кредитором указанного застройщика. Заявление, поданное Фондом рассматривается в первую очередь, а так же Фонд заявляет в деле кандидатуру арбитражного управляющего и проводит аккредитацию арбитражных управляющих в целях осуществления или полномочий конкурсного управляющего в деле о банкротстве застройщика в соответствии с Законом № 127-ФЗ.<sup>131</sup> Порядок проведения аккредитации арбитражных управляющих Фондом производится в соответствии с Законом № 127-ФЗ, в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на осуществление функций по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере несостоятельности (банкротства) и финансового оздоровления.<sup>132</sup>

При получении участником долевого строительства по требованию (части требования), включенному в реестр требований о передаче жилых помещений, выплаты, произведенной Фондом в соответствии со ст. 201.12-1 Закона № 127-

---

<sup>130</sup> Трапезников В.А. Комментарий к ФЗ 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»// Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1).// изд. «Проспект», С. 13.

<sup>131</sup> Химичев В.А. Защита прав кредиторов при банкротстве. (Серия «Библиотека профессионала») // г. Москва // Волтерс Клувер., С. 34

<sup>132</sup> Попондупло В.Ф. Комментарий к Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)» (постатейный) / А.Ю. Бушев, О.А. Городов, Н.С. Ковалевская и др., под ред. В.Ф. Попондупло. 3-е изд., перераб. и доп. // М., Проспект, 2011. С.776.

ФЗ, конкурсный управляющий вносит в реестр требований о передаче жилых помещений сведения о переходе к Фонду требования о передаче жилого помещения.<sup>133</sup> При этом следует учитывать, что если физическое лицо приобрело у юридического лица - участника долевого строительства право требования по договору участия в долевом строительстве, предусматривающем передачу жилого помещения, после возбуждения производства по делу о банкротстве застройщика, не имеет права на получение возмещения по такому договору.<sup>134</sup>

В развитие вышеуказанного федерального закона в Красноярском крае принят Закон от 03.10.2019 № 8-3069 «О Фонде защиты прав граждан – участников долевого строительства Красноярского края». Согласно статье 2 Закона Фонд создается Правительством края в целях урегулирования обязательств застройщиков, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства путем передачи Фонду имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщиков для завершения строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества, строительство которых осуществляется с привлечением средств граждан – участников долевого строительства в порядке, предусмотренном Федеральным законом, и (или) завершения строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры.<sup>135</sup>

3 июня 2020 года было подписано соглашение о восстановлении прав дольщиков еще трёх красноярских долгостроев, правительство Красноярского края и Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства подписали дополнительное соглашение о восстановлении прав дольщиков, куда вошли три новых объекта: ООО "Имхотеп" и два ООО «Монтаж-Строй, в прошлом году в соглашение уже вошли 18 проблемных домов: десять домов ООО СК "Реставрация", два дома ООО "КрасЗападСибСтрой", два дома ООО "Сибстройинвест"

---

<sup>133</sup> Попондопуло В.Ф. Комментарий к Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)» (постатейный) / Бушев А.Ю, Городов О.А, Ковалевская Н.С и др., под ред. Попондопуло В.Ф. 3-е изд., перераб. и доп. - М.: Проспект, 2011. С. 776.

<sup>134</sup> Певницкий С.Г., Чефранова Е.А. Многоквартирные дома: проблемы и решения.// М.: Статут, 2006. С. 541.

<sup>135</sup> Закон Красноярского края "О Фонде защиты прав граждан - участников долевого строительства Красноярского края" от 03.10.2019. // [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://zakon.krskstate.ru/doc/60411>

и по одному ООО "Емельяновская слобода"; ООО "АртиСтрой-М"; ООО "Строй Индустря"; ООО «Строй-Проект». Из них все дольщики СК "Реставрация" уже получили компенсации за недостроенные квартиры. В отношении «Сибстройинвеста».

## **Заключение**

В заключение сформулируем наиболее важные выводы и предложения.

На сегодняшний день банкротство компаний-застройщиков носит массовый характер. Экономический кризис и падение доходов населения сказывается не лучшим образом на сфере строительства, ввиду этого не все строительные организации способны продолжать свою деятельность.

Признание застройщика банкротом осуществляется в соответствии со специальным порядком (§ 7 гл. IX Закона о банкротстве). Нормы данной главы не могут в полной мере обеспечить защиту имущественных прав и законных интересов участников долевого строительства, имеющих к застройщику не денежные требования (о передаче жилых помещений в собственность и т.п.). Необходимо совершенствование механизма защиты прав участников долевого строительства в условиях банкротства застройщика.

В действующем законодательстве нет четкого определения понятия «застройщик». В работе установлено, что пп. 1 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве нуждается в уточнении, в соответствии с которым застройщиком может быть признано также и то лицо, которое обладает правами на земельный участок и объект строительства, но непосредственно денежные средства не привлекает, исходя из определения ВС РФ от 20.08.2018 № 305-ЭС18-5428 и определения ВС РФ от 20.08.2018 № 305-ЭС18-5428 (2) по делу № А40- 180791/2016.

Понятие участников долевого строительства было расширено: к ним относят также покупатели жилых помещений в жилом доме блокированной постройки, состоящем из трех и более блоков. Гражданин-участник долевого строительства должен иметь требования к застройщику на основании договора долевого участия (ДДУ) в строительстве и внести денежные средства по договору на счет эскроу.

В соответствии с Законом о банкротстве в ситуации несостоятельности застройщика участник строительства имеет право выбора между денежным требованием и требованием о передаче жилого помещения, машино-места и

(или) нежилого помещения. В работе доказана, с опорой на судебную практику, потребность в предусмотренной законом возможности перехода из одного реестра в другой и внесения соответствующих дополнений в п. 1 ст.201.4 Закона о банкротстве.

Участники долевого строительства признаются приоритетной категорией кредиторов. Наряду с остальными кредиторами, имеющими право требования к застройщику, участники строительства могут выбрать форму: денежную, в случае расторжения договора с застройщиком либо форму передачи жилого помещения. Реестр требований кредиторов застройщика содержит четыре очереди, граждане-участники строительства, имеющие денежные требования к застройщику, попадают в третью очередь, иные участники строительства (такие как юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования) относятся уже к четвертой очереди.

С 1 июля 2019 года вступили в силу новые статьи Закона № 214-ФЗ, которые предусматривают новую альтернативную форму осуществления инвестиционных проектов в сфере долевого строительства, вводится альтернативный механизм обеспечения обязательств застройщиков – посредством счетов эскроу. Нововведение было воспринято критически на практике. Сам механизм предполагает участие банка, дольщики передают средства на счет в банк, а банк в свою очередь предоставляет кредит застройщику. Данное нововведение наибольшую привлекательность имеет для дольщиков, так как деньги не переходят в собственность застройщику вплоть до передачи жилплощади. В рамках исследования данной темы был рассмотрен вопрос риска отзыва лицензии у банка либо банкротства непосредственно банка и способов защиты дольщиков в данной ситуации. Действующим законодательством предусмотрена защита инвестора на случай банкротства банка или потери им банковской лицензии. Средства, которые заморожены на эскроу счетах, считаются застрахованными на сумму до 10 миллионов рублей (страховая сумма рассчитывается по сумме среднего вложения на приобретение квартиры, т.е 2,5 миллиона рублей). Но такое покрытие может оказаться

недостаточным для некоторых городов и отдельных объектов недвижимости, в которых стоимость объекта долевого строительства может значительно превышать 10 миллионов рублей.

Положения параграфа 7 главы 9 Закона о банкротстве ранее предусматривали только 2 варианта развития событий в случае, если дом не построен и не может быть построен силами застройщика. А именно: создание ЖСК или продажа объекта незавершенного строительства с торгов и распределение полученных денежных средств среди участников строительства, требования которых включены в реестр требований кредиторов и других кредиторов. Оба способа имеют значительные минусы. При передаче дома ЖСК участники строительства по существу берут на себя обязанности застройщика и вынуждены через ЖСК заниматься не свойственной им, как потребителям, желающим получить квартиру или нежилое помещение, деятельностью: поиском подрядчика, анализом документации, переговорами с органами власти и другими заинтересованными лицами. Продажа объекта с торгов еще хуже, чем передача ЖСК, поскольку объект незавершенного строительства обычно оценивается в незначительную сумму (ниже рыночной), а торги могут продолжаться длительное время. Федеральным законом от 29.12.2015 N 391-ФЗ “О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации” были приняты поправки, в соответствии с которыми стало возможно передавать объект для достройки другому застройщику. Процедура передачи дома для достройки другому застройщику достаточно сложная и на практике пока не нашла широкого применения.

Несмотря на широкий выбор возможных стратегий защиты прав, участники долевого строительства чаще всего вынуждены выбирать только один из них. Я имею в виду передачу незавершенного объекта строительства в распоряжение дольщиков и созданному ими ЖСК. Все прочие варианты либо крайне редки, либо оборачиваются для дольщиков еще большими потерями. Но даже в рамках участия в ЖСК права участников долевого строительства могут подвергаться серьезным рискам, о чем свидетельствует обширная судебная практика.

## **Список использованных материалов**

### **Нормативные правовые акты и иные официальные документы**

1. Конституция Российской Федерации // Собрание законодательства РФ. - 04.08.2014.- № 31.- ст. 4398, СПС «КонсультантПлюс».
2. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ // Российская газета. - № 137. - 27.07.2002, СПС «Консультант Плюс».
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. - № 1 (1ч.). - Ст.16, СПС «Консультант Плюс».
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 05.12.1994. - № 32. -Ст.3301, СПС «КонсультантПлюс».
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 29.01.1996. - № 5. -Ст.410, СПС «КонсультантПлюс».
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 03.12.2001. - № 49. -Ст.4552, СПС «КонсультантПлюс».
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18.12.2006 № 230-ФЗ // Собрание законодательства РФ.-25.12.2006. -№52 (1ч).-Ст.5496, СПС «Консультант Плюс».
8. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 29.10.2001.- № 44.- Ст. 4147, СПС «Консультант Плюс».
9. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ.- 03.01.2005. -№ 1 (ч.1). -Ст. 14, СПС «Консультант Плюс».

10. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ // Собрание законодательства РФ. -07.01.2002. - № 1 (ч.1) . - Ст.1, СПС «Консультант Плюс».
11. Закон Российской Федерации от 24.12.1992 №4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» // Российская газета. - 23.01.1993. - № 15, СПС «Консультант Плюс» (Утратил силу с 1.03.2005 в связи с принятием Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ).
12. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. - № 1 (ч. 1).- ст. 15, СПС «Консультант Плюс».
13. Федеральный закон от 22.07.2008 № 148-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ.-28.07.2008.- № 30 (ч. 1).- Ст. 3604, СПС «Консультант Плюс».
14. Федеральный закон от 30.12.2008 № 306-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка обращения взыскания на заложенное имущество» // Собрание законодательства РФ. - 05.01.2009.- № 1.- Ст. 14, СПС «Консультант Плюс».
15. Федеральный закон от 13.07.2015 № 236-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 20.07.2015.- № 29 (часть I).- Ст. 4362, СПС «Консультант Плюс».
16. Федеральный закон от 29.12.2015 № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 04.01.2016.- № 1 (часть I). - Ст. 11, СПС «Консультант Плюс».
17. Федеральный закон от 28.12.2013 № 414-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части защиты прав и законных интересов граждан, чьи денежные средства привлекаются для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» // Собрание законодательства РФ.- 30.12.2013.- № 52 (часть I).-Ст. 6979, СПС «Консультант Плюс».

18. Федеральный закон от 17.06.2010 № 119-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»// Собрание законодательства РФ. - 21.06.2010.- № 25.- Ст. 3070, СПС «Консультант Плюс».
19. 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» // Собрание законодательства РФ. -18.07.2011.- № 29. - Ст. 4301, СПС «Консультант Плюс».
20. Федеральный закон от 18.07.2011 №223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» // Собрание законодательства РФ. - 25.07.2011. - №30 (ч.1). - Ст.4571, СПС «Консультант Плюс».
21. Федеральный закон от 5.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» // Собрание законодательства РФ. - 08.04.2013.- № 14. -Ст. 1652, СПС «Консультант Плюс».
22. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» // Собрание законодательства РФ. - 28.10.2002. - № 43.- Ст.4190, СПС «КонсультантПлюс».
23. Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» // Собрание законодательства РФ.- 28.07.2008.- № 30 (ч. 2).- Ст. 3617, СПС «Консультант Плюс».
24. Федеральный закон от 15.06.1996 № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» //Российская газета. - 26.06.1996. - № 119, СПС «Консультант Плюс» (Утратил силу с 1.03.2005 в связи с принятием Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ).

25. Федеральный закон от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, -20.11.1995. - № 47. - Ст. 4473, СПС «Консультант Плюс».
26. Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляющейся в форме капитальных вложений» // Собрание законодательства РФ.- 01.03.1999.- № 9. - Ст. 1096, СПС «Консультант Плюс».
27. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. -03.08.1998. - № 31. Ст.3813, СПС «Консультант Плюс».
28. 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»// Собрание законодательства РФ. - 03.01.2005. - № 1 (часть 1).- Ст.40, СПС «Консультант Плюс».
29. 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» // Собрание законодательства РФ.- 22.08.2016.- № 34.- Ст. 5237, СПС «Консультант Плюс».
30. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» //Собрание законодательства РФ. -06.02.2006. - № 6. - Ст. 702, СПС «КонсультантПлюс».
31. Постановление Совмина РСФСР от 08.11.1991 № 593 «О введении государственного лицензирования строительной деятельности на территории РСФСР» (Утратил силу в связи с изданием Постановления Правительства РФ от 08.05.2002 № 302.)// СП РФ. - 1992. - № 3.- Ст. 18, СПС «КонсультантПлюс».

32. Приказ Минрегиона России от 20.09.2013 № 403 «Об утверждении критерий отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших и правил ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены» // Российская газета. - 19.12.2013.- № 286, СПС «Консультант Плюс».

33. Приказ Минрегиона РФ от 30.12.2009 № 624 «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства» // Российская газета. 26.04.2010. - № 88, СПС «КонсультантПлюс».

34. Распоряжение Правительства РФ от 24.07.2014 № 1385-р «Об утверждении плана мероприятий («дорожной карты») «Совершенствование процедур несостоятельности (банкротства)» // Собрание законодательства РФ. -04.08.2014. - № 31. - Ст. 4440, СПС «КонсультантПлюс».

35. Проект постановления Правительства РФ «Об утверждении порядка и оснований принятия заключения о возможности или невозможности передачи имущества и обязательств застройщика лицу, имеющему намерение стать приобретателем» // [Электронный ресурс] :  
<http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/56564321/?prime>.

## **Руководящие разъяснения Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ**

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Вестник ВАС РФ.- № 6.- июнь, 2010, СПС «Консультант Плюс».

2. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» // Вестник ВАС РФ. -август, 2012. - № 8, СПС «КонсультантПлюс».

3. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 26.07.2005 № 93 «О некоторых вопросах, связанных с исчислением отдельных сроков по делам о банкротстве» // Вестник ВАС РФ. - № 10. - 2005, СПС «Консультант Плюс».

### **Материалы судебной практики**

1. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.03.2013 № 15510/12 по делу № А71-13368/2008 // СПС «Консультант Плюс».

2. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.04.2013 № 14452/12 по делу № А82-730/2010-30-Б/11-33т. // СПС «Консультант Плюс».

3. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.05.2014 № 15943/11 по делу № А40-27589/08-74-86 // СПС «Консультант Плюс».

4. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 15.07.2014 № 15636/13 по делу № А41-5150/11 // Вестник ВАС РФ. - 2014. -№ 11, СПС «КонсультантПлюс».

5. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 02.08.2012 по делу № А40-15802/07-86-68Б // СПС «Консультант Плюс».

6. Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 23.03.2012 по делу № А45-9663/2009 // СПС «Консультант Плюс».

7. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.03.2012 № 17АП-3633/2010-ГК по делу № А50-32119/2009 // СПС

8. Определение Арбитражного суда города Москвы от 21.08.2013 по делу № А40-84122/10 // СПС «Консультант плюс».

9. Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15.12.2011 по делу № А56-16003/2010 // СПС «Консультант Плюс».

### **Специальная литература**

1. Агарков М.М. Избранные труды по гражданскому праву. В 2 т. Т. 1: Социальная ценность частного права и отдельных институтов общей части гражданского права. - М.: Статут, 2012. - 428 с.
2. Агарков М.М. Избранные труды по гражданскому праву. В 2 т. Т. 2: Общее учение об обязательствах и его отдельных видах. - М.: Статут, 2012. - 535 с.
3. Борисов А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 26 октября 2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». - М.: Деловой двор, 2012, - 944 с.
4. Бугаенко Н.В., Кратенко М.В. Судебная практика по гражданским делам. Споры о защите прав потребителей: научно-практическое пособие. - М.: Юстицинформ, 2013. - 392 с.
5. Иоффе О.С. Обязательственное право / О.С. Иоффе. - М.: Госюриздан, 1975 - 603с.
6. Карапетов А.Г. Иск о присуждении к исполнению обязательства в натуре. - М.: Статут, 2003.- 190с.
7. Крашенинников Е.А. Фактический состав сделки / Очерки по торговому праву / под ред. Е.А.Крашенинникова. - Ярославль, 2004. Вып. 11. С. 9
8. Кузнецов А.П. Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан- участников строительства. - М.: Статут, 2015. - 96 с.
9. Лескова Ю.Г. Концептуальные и правовые основы саморегулирования предпринимательских отношений. -М.: Статут, 2013. [Электронный ресурс]: СПС «Консультант плюс».
10. Певницкий С.Г., Чефранова Е.А. Многоквартирные дома: проблемы и решения. - М.: Статут, 2006. - 541 с.
11. Попондопуло В.Ф. Комментарий к Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)» (постатейный) / А.Ю. Бушев, О.А. Городов, Н.С. Ковалев-

- ская и др.; под ред. В.Ф. Попондопуло. 3-е изд., перераб. и доп. - М.: Проспект, 2011. - 776 с.
12. Романова В.В. Правовое регулирование строительства и модернизации энергетических объектов. - М.: Юрист, 2012. - 426 с.
13. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. - М.: Статут, 2010. - 893с.
14. Суворов Е.Д. Банкротство в практике Президиума ВАС РФ за 2014 г.: precedents и комментарии. -М.: Статут, 2015. [Электронный ресурс]: СПС «Консультант плюс».
15. Телюкина М.В. Основы конкурсного права. - М.: «ВолтерсКлувер», 2004. - 186 с.
16. Тихомирова Л.В., Тихомиров М.Ю. Юридический справочник по жилищным вопросам / под ред. М.Ю. Тихомирова. - М.: Издательство Тихомирова М.Ю., 2011. - 621с.
17. Шишмарева Т.П. Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве) и практика его применения: учебное пособие для экзамена по Единой программе подготовки арбитражных управляющих. М.: Статут.- 2015.416 с.  
Коммерческое (предпринимательское) право: учебник: в 2т. / под.ред. В.Ф.Попондопуло. Т.1. - 5-е изд., перераб. и доп. - Москва : Проспект, 2016. - 608 с.
18. Коммерческое (предпринимательское) право: учебник: в 2т. / под.ред. В.Ф.Попондопуло. Т.2. - 5-е изд., перераб. и доп. - Москва : Проспект, 2016. - 640 с.

## **Статьи**

1. Алтухов А. Некоторые вопросы установления требований участников строительства о передаче жилых помещений в дела о банкротстве застройщиков// Хозяйство и право. - 2013. - № 11. - С. 96-111.

2. Андрианов Н. Проблемы правовой квалификации договорных отношений участников инвестиционной деятельности в сфере капитального строительства // СПС «Консультант Плюс». - 2012.
3. Бычков А. Застройщик - банкрот. Что делать? // ЭЖ-Юрист. - 2014.-№ 41. С. 14 - 18.
4. Грибанов В.П. Ответственность за нарушение гражданских прав и обязанностей // Осуществление и защита гражданских прав. - М. - 2000. С.306
5. Демушкина Е.С. Проблемы применимости акцессорности и вещной защиты ипотеки в российском гражданском праве // М.: «Юриспруденция».-2011.- С.110.
6. Егоров А.В. Банкротство организаций-застройщиков // Вестник Высшего Арбитражного суда Российской Федерации. - 2007. - № 4. - С. 30 - 51.
7. Заец А.Н. Соотношение материальных и процессуальных пределов гражданских прав кредиторов, требования которых обеспечены залогом имущества должника, в процедурах, применяемых в процессе по делу о банкротстве // Законодательство и экономика. 2013. № 10. С. 30 - 56.
8. Кирилловых А.А. Банкротство застройщиков и защита прав участников долевого строительства // Вестник арбитражной практики. - 2011. -№ 5. - С. 19 - 30.
9. Лебедева С.Р. Защита дольщиков: необходимость совершенствования механизмов // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. N 12. С. 65 - 68.
10. Марков П.А., Баркова Л.А. О влиянии социализации права на реформирование законодательства о банкротстве застройщика // Право и экономика. - 2015. - № 10. С. 27 - 32.
11. Маштакова Н.А. Признание права на долю в праве собственности на объект незавершенного строительства как способ защиты прав участника долевого строительства // Нотариус, 2011. - № 2.- С. 11 - 13.
12. Михайленко Е.М. Правоприменительные коллизии гражданского законодательства, изменившего порядок заявления требований участников строительст-

- ва к застройщику при его банкротстве // Правовые вопросы строительства, - 2013. -№ 1. -С. 8 - 10.
13. Михайленко Е.М., Фефилов Е.А. Актуальные проблемы банкротства застройщиков // Право и образование. - 2013. - № 2. С.114 - 125.
14. Натариус Д.М. Банкротство застройщика. Долевое строительство. Право и реалии. // Бюллетень нотариальной практики. - 2010. - № 4 (92). - С. 30 -37.
15. Новокшонова М.С. Защита прав участников долевого строительства при банкротстве застройщика // Судебная практика в Западной Сибири.- 2012.- № 1. -С. 106.
16. Новости законотворчества в сфере законодательства о банкротстве // Дайджест новостей правового регулирования банкротства. - 2014. - № 3. - С.3.
17. Право и государство : теория и практика : федеральный научный юридический ежемесячный журнал. № 12 (96). -М.: Право и государство пресс, 2012. - 31с.
18. Троицкая И.В. Если застройщик банкрот // Арбитражный управляющий. - 2011. - № 2. - С. 22 - 23.
19. Ханатаев Г. Правовое положение застройщика // Хозяйство и право. -2005. - № 3 - С. 70-78.
20. Хаскельберг Б.Л., Тузов Д.О. Проблемы государственной регистрации и формы сделок с недвижимостью в проекте Концепции совершенствования общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации // Вестник ВАС РФ. - 2009. - № 7. - С. 12-29.
21. Шишмарева Т.П. Защита прав дольщиков по договору участия в долевом строительстве при признании застройщика несостоятельным (банкротом) // Правовые вопросы строительства. М.: Юрист, - 2010. № 1. С.22-25.

## **Иные источники**

1. Квартирный вопрос // Российская газета [Электронный ресурс] // Режим доступа: URL: <http://www.rg.ru/2013/07/04/socio.html> .

2. О новом определении понятия «застройщик». // [Электронный ресурс]: <http://ceur.ru/library/articles/jekspertiza/item105110>.
3. Строительный контроль застройщиков и заказчиков, и членство в СРО. // [Электронный ресурс]: <http://wap.legislated.forum24.ru/71-0-0-00000014-000-0-0-1272534501/>.
4. Условия вступления в СРО - Требования СРО к индивидуальным предпринимателям (ИП) и строительным организациям. // [Электронный ресурс]: [http://www.nawdo-v-sro.ru/services/vstuplenievsro/requirements\\_for\\_entry\\_into\\_cpo/](http://www.nawdo-v-sro.ru/services/vstuplenievsro/requirements_for_entry_into_cpo/).
5. Шарапов В. В. Банкротство застройщика: проблемы и решения // Подготовлено для системы КонсультантПлюс. 2015. С. 1. Электрон. версия печат. публ. Доступ из справ. правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Габдуллин Р.И. Банкротство застройщика : законодательный идеал и реальность / Р.И. Габдуллин, А.В. Сятчихин // Актуальные проблемы предпринимательского права, гражданского и арбитражного процесса : сб. науч. ст. (ежегод.) / отв. ред. В.Г. Голубцов, Д.Н. Латыпов. - Пермь, 2018. – С. 26-30.
7. Егорова Е.С. К вопросу об особенностях банкротства компаний застройщиков / Е.С. Егорова, В.Г. Татарников // Байкальская наука: идеи, инновации, инвестиции : сб. ст. по материалам Всерос. науч.-практ. конф. : в 2 ч. Ч. 2. – Шелехов, 2018. – С. 22-24.
8. Коробченко Р.И. К вопросу о законодательном регулировании банкротства строительных организаций (застройщиков) / Р.И. Коробченко, Е.С. Евлевская // Молодой ученый. – 2017. – № 10. – С. 313-315 ; То же [Электронный ресурс]. – URL: <http://moluch.ru/archive/144/40298/> (12.02.2019).
9. Макаров А.С. Проблемы правового регулирования банкротства застройщиков / А.С. Макаров, Т.А. Цесарская // Проблемы государственной регистрации недвижимости : материалы III науч.-практ. конф. / отв. ред. А.А. Пахаруков. – Иркутск, 2018. – С. 85-91 ; То же [Электронный ресурс]. – URL: [http://elibrary.ru/download/elibrary\\_34897992\\_28545968.pdf](http://elibrary.ru/download/elibrary_34897992_28545968.pdf) (12.02.2019).

Федеральное государственное автономное  
образовательное учреждение  
высшего образования  
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
Юридический институт  
Гражданского права  
кафедра

УТВЕРЖДАЮ  
Зав. кафедрой  
Н.Ф.Качур  
подпись инициалы, фамилия  
« 29 » июня 2020 г.

### БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

40.03.01 Юриспруденция, 40.03.01.01 Международное и иностранное право  
Банкротство (несостоительность) застройщика

Научный руководитель Качур Н.Ф.  
подпись, дата, должность, ученая степень инициалы, фамилия

Выпускник Н.Ф. 26.06.2020  
подпись, дата

Н.Ф. 2020  
инициалы, фамилия

Красноярск 2020