

# ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЕ И КОРПОРАТИВНОЕ ПРАВО

М. П. Барабина\*

## Особенности правового регулирования отношений банкротства строительных организаций

**Аннотация.** В статье выделены и проанализированы особенности правового регулирования банкротства строительных организаций. В частности, обращено внимание на равный уровень защиты интересов участников строительства, независимо от вида договора, по которому застройщик привлекал денежные средства; особенность обеспечительных мер по делам о банкротстве застройщиков; специальное правило удовлетворения требований кредиторов — участников строительства, по отношению к иным конкурсным кредиторам, а также особый механизм погашения требований участников долевого строительства при наличии у застройщика объекта незавершенного строительства. Автор отмечает недостатки законодательного регулирования процедуры замены застройщика и перехода его прав и обязанностей к новому застройщику — приобретателю, связанные с получением нового разрешения на строительство, отсутствием норм о составе корреспондирующих и, соответственно, передаваемых обязанностях застройщика, а также норм, определяющих правовую природу и единое наименование договора о передаче объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика, его существенные и иные условия. В статье приведены возможные варианты устранения перечисленных проблем.

**Ключевые слова:** экономический кризис, строительство, объект не завершенного строительства, банкротство, особенности банкротства застройщиков, застройщик, строительные организации, участник строительства, договор, реестр требований кредиторов, обеспечительные меры, замена застройщика.

DOI: 10.17803/1994-1471.2018.89.4.095-099

Главной причиной активизации числа банкротств в строительной сфере является экономический кризис. Удорожание импортных стройматериалов, техники, кредитов, конкуренция со стороны строительных фирм

и т.д. приводят многих застройщиков к невозможности продолжать свою деятельность. В 2017 г. в России наблюдается максимальный за последние несколько лет спад в жилищном строительстве. Так, в первом полугодии в экс-

---

© Барабина М. П., 2018

\* Барабина Мария Павловна, секретарь судебного заседания Кузьминского районного суда г. Москвы  
barabina@yandex.ru  
109377, Россия, г. Москва, ул. Зеленодольская, д. 8/13

плутацию введено 410,7 тыс. квартир, что на 11,1 % меньше, чем за аналогичный период 2016 г.<sup>1</sup>

Признание застройщика банкротом производится в особом порядке, установленном § 7 гл. IX Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве), правила которого применяются в случае, если в заявлении должника, конкурсного кредитора или уполномоченного органа о признании должника банкротом, а также в определении суда о принятии заявления о признании должника банкротом указано на применение данных положений к процедуре банкротства должника. Ходатайство об этом может быть также заявлено при подаче заявления о включении в реестр требований кредиторов.

Несомненным достоинством § 7 гл. IX «Банкротство застройщиков» является равный уровень защиты интересов участников строительства, независимо от вида договора, по которому застройщик привлекал денежные средства. Арбитражный суд вправе признать наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения или денежного требования в случаях заключения любых сделок, связанных с передачей денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома, и последующей передаче жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность (п. 6 ст. 201.1 Закона о банкротстве).

Обращаясь в арбитражный суд, участники строительства вправе заявить требования денежного характера, о передаче жилого помещения или передаче объекта незавершенного строительства в жилищно-строительный кооператив. Исходя из этого, особенностью про-

цедуры банкротства застройщиков является специальное правило удовлетворения требований кредиторов — участников строительства по отношению к иным конкурсным кредиторам. В частности, в рамках одного процесса формируются два реестра: реестр требований участников строительства о передаче им жилых помещений и реестр денежных требований участников строительства, наряду с требованиями конкурсных кредиторов и уполномоченных органов. В порядке очередности денежные требования участников строительства включаются в третью очередь, а требования конкурсных кредиторов и уполномоченных органов — в четвертую<sup>2</sup>.

Необходимо учитывать, что денежные требования участников строительства не предполагают включение в составе третьей очереди каких-либо штрафных санкций за ненадлежащее исполнение обязанностей застройщиком. В силу п. 3 ст. 137 Закона о банкротстве требования кредиторов третьей очереди по возмещению убытков в форме упущенной выгоды, взысканию неустоек (штрафов, пеней) и иных финансовых санкций учитываются отдельно в реестре требований кредиторов и подлежат удовлетворению после погашения основной суммы задолженности и причитающихся процентов в составе четвертой очереди реестра требований кредиторов.

Особый порядок удовлетворения требований кредиторов установлен в отношении реализации объектов строительства и земельного участка, находящихся в залоге, который возникает у участников долевого строительства с момента государственной регистрации данного договора<sup>3</sup>. Особенность погашения требований в данном случае состоит в том, что залоговые кредиторы (в том числе банк), имеют преиму-

<sup>1</sup> Демидов В. Банкротство застройщиков и безработица: один из сценариев жилищного кризиса в России // URL: <https://365info.kz/2017/08/bankrotstvo-zastrojshhikov-i-bezrabortitsa-odin-iz-stsenarijev-zhilishhnogo-krizisa-v-rossii/> (дата обращения: 03.12.2017).

<sup>2</sup> Борисов А. Н. Комментарий к Федеральному закону от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». М., 2012. С. 237.

<sup>3</sup> Статья 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон о долевом участии).

щественное право на удовлетворение своих требований за счет продажи предмета залога.

Обратим внимание на особенность обеспечительных мер по делам о банкротстве застройщиков, которая заключается в возможности арбитражного суда по ходатайству заявителя или иного лица, участвующего в деле, принять меры по обеспечению требований кредиторов и интересов должника в виде запрета на заключение арендодателем договора аренды земельного участка с другим лицом, помимо застройщика, и запрет на государственную регистрацию такого договора аренды, а также запрет на распоряжение арендодателем данным земельным участком иным образом (п. 1 ст. 201.3 Закона о банкротстве). Данные обеспечительные меры могут быть приняты арбитражным судом только при представлении лицом, обратившимся с соответствующим ходатайством, доказательств наличия объекта строительства на земельном участке либо начала строительства данного объекта (п. 3 ст. 201.3 Закона о банкротстве). Согласно разъяснению Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12.10.2006 № 55 «О применении арбитражными судами обеспечительных мер» (п. 10), рассматривая заявления о применении обеспечительных мер, суд должен оценить, «насколько истребуемая заявителем конкретная обеспечительная мера связана с предметом заявленного требования, соразмерна ему и каким образом она обеспечит фактическую реализацию целей обеспечительных мер, обусловленных основаниями, предусмотренными частью 2 статьи 90 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации... а также обеспечит баланс интересов заинтересованных сторон».

Так, решением арбитражного суда Самарской области закрытое акционерное общество «Инвестиционная строительная корпорация “Средневожжскстрой”» (далее — должник) признано несостоятельным (банкротом). Конкурсные кредиторы Н. Н. Абраменко и В. Н. Маклаков обратились в арбитражный суд Самарской области с ходатайством о принятии

обеспечительных мер в виде запрета на заключение Министерством строительства Самарской области договора аренды земельного участка под объектом незавершенного строительства, — многоэтажным четырехсекционным жилым домом переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями с другим лицом, помимо должника, и запрета на государственную регистрацию такого договора аренды, а также запрета на распоряжение Министерством строительства Самарской области данным земельным участком иным образом, помимо застройщика. Однако, рассмотрев указанное ходатайство, суды пришли к выводу, что истребуемые обеспечительные меры не направлены на реализацию целей обеспечительных мер и не обеспечат баланс интересов лиц, участвующих в деле о банкротстве должника. Правоустанавливающие документы на земельный участок у должника отсутствуют. В материалах дела содержится информация о том, что за различными лицами зарегистрировано право собственности на объекты долевого строительства, в силу чего с учетом положений ст. 36 Земельного кодекса РФ должник не имеет правовых оснований для оформления прав на рассматриваемый земельный участок<sup>4</sup>.

Законодательство о банкротстве предусматривает особый механизм погашения требований участников долевого строительства при наличии у застройщика объекта незавершенного строительства. В данном случае соответствующие объекты могут быть переданы новому застройщику (приобретателю) — юридическому лицу, отвечающему требованиям, предъявляемым к застройщику. Арбитражным судом по ходатайству арбитражного управляющего выносится определение о передаче прав и обязанностей застройщика приобретателю. На основании данного определения застройщик заключает с приобретателем договор либо договоры о передаче объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика (п. 8 ст. 201.15-2 Закона о банкротстве).

<sup>4</sup> См.: определение Высшего арбитражного Суда РФ ВАС-11844/11 от 23.07.2014 ; постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.12.2013 по делу № а55-36158/2009 // СПС «КонсультантПлюс».

К сожалению, действующим законодательством слабо регламентирован вопрос о процедуре замены застройщика и передаче его прав и обязанностей приобретателю. В связи с этим достаточно распространена практика ухода нового застройщика от выполнения своих обязательств перед дольщиками по причине отсутствия прямых договорных отношений или несоответствия объекта долевого строительства проектной документации и др. Так, по иску гр. В. к ООО «Енисейстройзаказчик», ООО «Градстрой» и ТСЖ «Пять звезд» о признании его инвестором строящегося многоквартирного дома № 10 по ул. Северной в г. Красноярске и признании за ним права на получение в собственность по окончании строительства нежилого помещения площадью 235 кв. м на 1-м этаже указанного дома, было отказано. Причиной отказа стало отсутствие доказательств, подтверждающих договорные отношения между ООО «Градстрой» и ТСЖ «Пять звезд», и отсутствие в проектной документации сведений о нежилом помещении площадью 235 кв. м на 1-м этаже<sup>5</sup>.

Проблемы возникают с получением нового разрешения на строительство, отсутствием норм, обязывающих стороны договора участия в долевом строительстве к подписанию акта приемки недостроенного объекта при замене застройщика. Неисследованной остается структура договорных связей между застройщиком и приобретателем. На практике замена застройщика происходит посредством заключения соглашений о передаче объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика; передачи функций застройщика новому застройщику по договору участия в долевом строительстве; выполнении функций заказчика (заказчика-застройщика); купли-продажи или уступки прав и обязанностей (перенайма) арендатора земельного участка, перевода долга и т.д.

Безусловно, не все указанные договоры предусмотрены в ГК РФ и иных федеральных законах. Например, в отличие от договора о передаче прав и обязанностей арендатора земель-

ного участка, который регулируется специальной нормой Земельного кодекса РФ (п. 5 ст. 22), соглашение о передаче объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика прямо не регламентировано, не определены его правовая природа, существенные и иные условия. В большинстве случаев новый застройщик готов сотрудничать с участниками, согласившимися на дополнительное инвестирование, что фактически дает ему возможность навязывать свои условия договора, увеличивать в одностороннем порядке цену договора, что противоречит действующему законодательству.

Остается не ясным вопрос о составе корреспондирующих и, соответственно, передаваемых обязанностях застройщика, поскольку, как следует из п. 8 ст. 201.15-2 Закона о банкротстве, замена застройщика является примером сингулярного правопреемства, когда к правопреемнику переходит определенная часть прав и обязанностей предшественника, а в данном случае — обязательства первоначального застройщика по передаче жилых помещений участникам долевого строительства. Не исследованы особенности перехода прав и обязанностей на земельный участок, предоставленный застройщику бесплатно в собственность или аренду на основании договора о развитии территории, заключенного с органом местного самоуправления.

Указанные и иные не менее значимые вопросы перехода прав и обязанностей застройщика к приобретателю требуют отдельного правового регулирования. В целях установления правовых гарантий надлежащего исполнения приобретателем своих обязанностей, в том числе по своевременному завершению строительства, возможны установление не разрешительной, а уведомительной процедуры согласования разрешения на строительство, закрепление единого наименования договора как договора о передаче объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика, определения его существенных и иных условий

<sup>5</sup> Решение Железнодорожного районного суда г. Красноярска от 13.04.2010, кассационное определение Красноярского краевого суда от 12.07.2010 по делу № 33-5963/2010 // СПС «КонсультантПлюс».

о наличии у нового застройщика по окончании строительства обязательств по передаче квартир участникам долевого строительства, обязательств участников долевого строительства по внесению дополнительных денежных взносов, их размере, сроках и порядке внесения и др.

Считаем, что перечисленные меры способны стабилизировать отношения по передаче имущества и обязательств новому застройщику-приобретателю и, соответственно, решить отдельные вопросы правового регулирования банкротства строительных организаций.

### БИБЛИОГРАФИЯ

1. Борисов А. Н. Комментарий к Федеральному закону от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». — М., 2012.
2. Демидов В. Банкротство застройщиков и безработица: один из сценариев жилищного кризиса в России // URL: <https://365info.kz/2017/08/bankrotstvo-zastrojshhikov-i-bezrobotitsa-odin-iz-stsenariiev-zhilishhnogo-krizisa-v-rossii/> (дата обращения: 03.12.2017).

Материал поступил в редакцию 3 декабря 2017 г.

### PECULIARITIES OF THE LEGAL REGULATION OF CONSTRUCTION ORGANIZATIONS BANKRUPTCY RELATIONS

**BARABINA Maria Pavlovna** — Clerk of the Kuzminskiy District Court of Moscow

barabina@yandex.ru

109377, Russia, Moscow, ul. Zelenodolskaya, d. 8/13

**Abstract.** *The article identifies and analyzes peculiarities of the legal regulation of bankruptcy of construction companies. In particular, attention is drawn to the equal scope of protection of interests of participants of construction, regardless of the type of the contract under which the developer has attracted funds, peculiarities of interim measures of protection in cases of bankruptcy of developers, a special rule for meeting the requirements of creditors participating in the construction as compared with other creditors in bankruptcy, as well as a special mechanism of repaying claims of participants of shared construction in case the developer has not completed construction of the facility. The author defines the shortcomings of the legislative regulation of the procedure of replacing the developer and conveyancing his rights and obligations to a new developer, i.e. a buyer, associated with obtaining new construction permits, lack of the rule concerning the structure of corresponding and, accordingly, transferable responsibilities of the developer, as well as the norms defining the legal nature and the unified name of the contract with regard to conveyancing of incomplete construction, the land parcel and the obligations of the developer, its essential and other terms. The article presents possible solutions to the problems mentioned above.*

**Keywords:** *Economic crisis, construction, facility not completed by construction, bankruptcy, bankruptcy of developers, developer, construction organization, construction party, contract, creditors' claims registrar, interim measures, replacement of the developer.*

### REFERENCES (TRANSLITERATION)

1. Borisov A. N. Kommentarij k Federal`nomu zakonu ot 26.10.2002 № 127-FZ «O nesostoyatel`nosti (bankrotstve)». — M., 2012.
2. Demidov V. Bankrotstvo zastrojshhikov i bezroboticza: odin iz scenariiev zhilishhnogo krizisa v Rossii // URL: <https://365info.kz/2017/08/bankrotstvo-zastrojshhikov-i-bezrobotitsa-odin-iz-stsenariiev-zhilishhnogo-krizisa-v-rossii/> (data obrashheniya: 03.12.2017).