

К ВОПРОСУ О СУБЪЕКТНОМ СОСТАВЕ БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

TO THE QUESTION OF THE SUBJECT COMPOSITION OF THE
BANKRUPTCY OF THE DEVELOPER

УДК 347

Воеводин О. И., магистрант, Дальневосточный институт (филиал) ВГУЮ
(РПА Минюста России)

Voevodin O. I., voevodin.oleg2013@yandex.ru

Аннотация

Автор анализирует субъектный состав процедуры банкротства застройщика, выделяются их особенности, обращено внимание на возможность внесения изменений в законодательстве. Определено, что особенность участников процедуры банкротства застройщика обусловлена спецификой данной процедуры. Автор приходит к выводу, что субъектный состав процедуры банкротства застройщика определяет его специфику. Ключевой фигурой, конечно же, является застройщик, который может быть представлен как юридическое лицо или индивидуальный предприниматель.

Annotation

The author analyzes the subject matter of the bankruptcy procedure of the developer, highlights their features, draws attention to the possibility of making changes in legislation. It is determined that the peculiarity of the participants in the bankruptcy procedure of the developer is due to the specifics of this procedure.

The author comes to the conclusion that the subject matter of the bankruptcy procedure of the developer determines its specifics. The key figure, of course, is the developer, who can be represented as a legal entity or an individual entrepreneur.

Ключевые слова: банкротство, застройщик, несостоятельность, кредиторы

Keywords: bankruptcy, developer, insolvency, creditors.

В статье 201.2 Закона о несостоятельности (банкротстве) [1] определен субъектный состав участников процедуры банкротства застройщика.

Общий перечень лиц, участвующих в деле о банкротстве приведен в ст. 34 Закона о несостоятельности (банкротстве). Ст. 201.2 указанного закона в качестве участников процедуры банкротства застройщика называет лиц, указанных в ст. 34 закона, дополняя их перечень застройщиком, участниками строительства, имеющие требования о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений, а также уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории осуществления данного строительства, и Фонд. Последний, в частности является публично-правовой компанией «Фонд развития территорий». Создание публично-правовой компании «Фонд развития территорий» (Фонд) стало важным шагом в защите прав «обманутых дольщиков». В настоящее время Фонд является гарантом соблюдения прав участников долевого строительства в случае банкротства застройщика.

Особенности правового положения Фонда при банкротстве застройщика закреплены Федеральными законами от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О

публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [2].

В процессе реформирования положений параграфа 7 Закона о несостоятельности, в число субъектов дел о банкротстве застройщика был добавлен новый специальный субъект - Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства». Появление Фонда объясняется необходимостью дополнительной защиты прав и интересов граждан - участников строительства, поскольку ранее принятые меры не повлекли уменьшения количества банкротств застройщиков и не решили проблему обманутых дольщиков в части защиты их прав [3, с.83]. Региональные Фонды защиты прав граждан — участников долевого строительства созданы с целью восстановления прав граждан при принятии Наблюдательным советом Фонда решения о завершении строительства и работают с объектами незавершенного строительства в рамках Субъекта Российской Федерации, выступающего учредителем Регионального Фонда. На территории Хабаровского края действует Фонд Хабаровского края по защите прав участников долевого строительства [4].

Фонд вправе обращаться в арбитражный суд с заявлением о признании должника банкротом в отсутствие у него права (требования) к должнику. При этом даже в том случае, если заявление Фонда поступит в суд не первым, у него все равно будет приоритет в предложении кандидатуры конкурсного управляющего. Цель деятельности Фонда: урегулирование на территории Хабаровского края обязательств застройщиков, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ Предметом деятельности Фонда является: завершение строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества, строительство которых осуществляется с привлечением средств участников долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ

Фонд вправе обращаться в арбитражный суд с заявлением о признании должника банкротом в отсутствие у него права (требования) к должнику. При

этом даже в том случае, если заявление Фонда поступит в суд не первым, у него все равно будет приоритет в предложении кандидатуры конкурсного управляющего.

Особенностью правового статуса участников строительства, которая отличает их от остальных кредиторов, является возможность выбора получить удовлетворение своих требований в денежной форме или путем передачи жилого помещения или объекта незавершенного строительства (ст. ст. 201.10, 201.11 Закона о несостоятельности (банкротстве)).

Еще одной особенностью является предоставление участникам строительства права проводить собрание участников строительства, на котором только им предоставляется право голоса в соответствии со ст. 201.12 Закона о несостоятельности (банкротстве)).

Исходя из содержания ст. 201.1 Закона о несостоятельности (банкротстве) лицом, привлекающим денежные средства для строительства (застройщиком), является юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, к которому имеются требования о передаче жилых или нежилых помещений, а также денежные требования. Отметим, что в законодательстве отсутствует точное определение понятия «застройщик». Так, 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.

Как пишет М. П. Барабина – застройщиком является лицо, которое, прежде всего, привлекает имущество участников строительства для осуществления строительства. Безусловно, важность обозначенного признака очевидна. Тем не менее, как следует из судебной практики, норма ст. 201.1 нуждается в соответствующем уточнении. Разрешая вопрос о том, может ли быть признано участником строительства 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 [5, с.56]. В обратном случае нормы § 7 гл. IX Закона о несостоятельности (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 несостоятельности (банкротстве) [6]. 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 полагаем необходимым ч. 1 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве после слова «лицо» дополнить словами «непосредственно, либо через аффилированные с ним лица, привлекающее» и далее [7, с.57].

Анализируя п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве можно говорить и о таких признаках застройщика как:

– наличие статуса юридического лица, независимо от организационно-правовой формы. На практике чаще всего используется общество с ограниченной ответственностью. Выбрав ее, учредители рискуют только внесенным в уставный капитал имуществом;

– индивидуальный предприниматель, то есть гражданин (физическое лицо), зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя. Без регистрации гражданина в качестве индивидуального предпринимателя, он не имеет права привлекать деньги и (или) имущество третьих лиц для строительства.

Следует также отметить, что отсутствие у должника-гражданина статуса индивидуального предпринимателя, по мнению Верховного Суда РФ, не должно снижать уровень правовой защищенности добросовестных участников строительства. Верховный Суд РФ отменил судебные акты нижестоящих судов и вернул на новое рассмотрение дело о банкротстве

гражданина, не имеющего статуса индивидуального предпринимателя, который привлекал денежные средства физических лиц на строительство многоквартирного дома.

Суд отметил, что такой подход к определению статуса застройщика обусловлен защитой прав участников строительства, которые профинансировали возведение многоквартирного дома и справедливо рассчитывают на получение встречного эквивалента в виде жилого помещения. Следовательно, суды в каждом конкретном случае должны разрешать вопрос о допустимости применения данных правил в ситуации банкротства гражданина. Со ссылкой на позицию Конституционного Суда РФ относительно принципа равенства, суд указал на недопустимость неприменения в рассматриваемом споре правил о банкротстве застройщиков, что поставило кредиторов должника-гражданина в неравное положение с обладающими аналогичным статусом кредиторами юридического лица или индивидуального предпринимателя [8].

Закон относит к участникам строительства не только физических лиц, но только им предоставляется особая защита. В отличие от обычной процедуры банкротства выделяется не три, а четыре очереди удовлетворения требований кредиторов и требованиям граждан - участников строительства предоставляется приоритет, так как их денежные требования включаются в третью очередь (подпункт 3 п.1 ст.201.9 Закона о несостоятельности (банкротстве)). Также необходимо отметить, что участником строительства подпунктом 2 пункта 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве признается лицо, имеющее требование о передаче именно жилого помещения.

Таким образом, у лиц имеющих требования о передаче нежилых помещений особый приоритетный статус как у участников строительства отсутствует.

Участник долевого строительства является основным кредитором. Участниками строительства могут быть лица, финансирующие строительство

объекта путем внесения денежных средств или передачи иного имущества застройщику.

Основным кредитором, относящимся к приоритетной категории, и лицом, участвующим в рассматриваемом ниже деле является участник строительства. Участниками строительства – могут быть лица, финансирующие строительство объекта путём внесения денежных средств или передачи иного имущества застройщику. После исключения юридических лиц из числа участников строительства, к участникам строительства относятся: физические лица, Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование (статья 201.1 Закон о несостоятельности (банкротстве)).

Важнейшей фигурой в деле о банкротстве является арбитражный управляющий, от действий которого во многом зависит проведение процедур в деле о банкротстве. Арбитражным управляющим признается гражданин Российской Федерации, являющийся членом одной из саморегулируемых организаций арбитражных управляющих (ст. 20 Закона о несостоятельности (банкротстве)).

При этом, работа арбитражного управляющего имеет свои особенности при процедуре банкротства застройщика.

Таким образом, субъектный состав процедуры банкротства застройщика определяет его специфику. Ключевой фигурой, конечно же, является застройщик, который может быть представлен как юридическое лицо или индивидуальный предприниматель. В субъектный состав процедуры банкротства застройщика входят участники строительства, имеющие требования о передаче жилых помещений, требования о передаче машино-мест и нежилых помещений, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории осуществления данного строительства (Служба государственного строительного надзора), Фонд

развития территорий и Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства. Помимо перечисленных лиц, важным участникам процедуры банкротства является арбитражный управляющий, особенность деятельности которого определена спецификой процедуры банкротства застройщика.

Литература

1. О несостоятельности (банкротстве): Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 28.12.2022) // СЗ РФ. – 2002. – № 43. – ст. 4190.
2. О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ // СЗ РФ. – 2017. – №31. – ст. 4767.
3. Маханьков, И. А. Особенности правового регулирования банкротства застройщика в России // Вопросы российского и международного права. – 2020. – Т. 10, № 7-1. – С. 83-91.
4. О создании некоммерческой организации «Фонд Хабаровского края по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков»: Постановление Правительства Хабаровского края 371-пр // Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, 18.09.2019
5. Барабина, .М. П. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства) застройщиков : дисс. ... канд. юр. наук / Барабина М. П. – Ульяновск, 2019. С. 56
6. Определение Верховного Суда Рос. Федерации от 22 авг. 2016 г. № 304-ЭС16-4218 по делу № А46-13473/2014 // URL: <http://legalacts.ru>. (дата обращения 05.01.2023)
7. Барабина, .М. П. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства) застройщиков : дисс. ... канд. юр. наук / Барабина М. П. – Ульяновск, 2019. С. 57.

8. Определение Верховного Суда Рос. Федерации от 20 авг. 2018 г. № 305-ЭС18-5428 по делу А40-180791/2016 // URL: <http://legalacts.ru>. (дата обращения 05.01.2023).

Literature

1. On insolvency (bankruptcy): Federal Law No. 127-FZ of 26.10.2002 (as amended on 28.12.2022) // SZ RF. – 2002. – No. 43. – Article 4190.

2. On the Public Law company "Territorial Development Fund" and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation: Federal Law No. 218-FZ of 29.07.2017 // SZ RF. – 2017. – No.31. – Article 4767.3.

Makhankov, I. A. Features of legal regulation of bankruptcy of a developer in Russia // Issues of Russian and international law. – 2020. – Vol. 10, No. 7-1. – pp. 83-91.

4. On the creation of a non-profit organization "Khabarovsk Krai Foundation for the Protection of the rights of citizens participating in shared-equity construction in the event of insolvency (bankruptcy) of developers": Decree of the Khabarovsk Krai Government 371-pr // Official Internet Portal of Legal Information www.pravo.gov.ru , 18.09.2019

5. Barabina, .M. P. Legal regulation of insolvency (bankruptcy) of developers : diss. ... Candidate of Legal Sciences / Barabina M. P. – Ulyanovsk, 2019. P. 56

6. Definition of the Supreme Court of Russia. Federation of 22 Aug. 2016 No. 304-ES16-4218 in case No. A46-13473/2014 // URL: <http://legalacts.ru> . (accessed 05.01.2023)

7. Barabina, .M. P. Legal regulation of insolvency (bankruptcy) of developers : diss. ... Candidate of Legal Sciences / Barabina M. P. – Ulyanovsk, 2019. P. 57.

8. Definition of the Supreme Court of the Russian Federation. Federation of 20 Aug. 2018 No. 305-ES18-5428 in case A40-180791/2016 // URL: <http://legalacts.ru> . (accessed 05.01.2023).

