



А.П. Кузнецов

БАНКРОТСТВО ЗАСТРОЙЩИКА:
теория и практика защиты прав граждан –
участников строительства



Алексей Кузнецов

**Банкротство застройщика.
Теория и практика
защиты прав граждан –
участников строительства**

2015

УДК 347.152
ББК 67.404.06

Кузнецов А. П.

Банкротство застройщика. Теория и практика защиты прав граждан – участников строительства / А. П. Кузнецов — 2015

ISBN 978-5-8354-1172-6

Книга посвящена актуальной проблеме банкротства застройщиков и правовому положению граждан, вложивших свои деньги в строительство и невольно ставших потенциальными участниками банкротного дела. Автором детально раскрывается порядок рассмотрения судами дел о банкротстве застройщика, дается подробный анализ норм § 7 гл. IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» и практики их применения в арбитражных судах Российской Федерации. Особое внимание уделяется способам защиты прав граждан – участников строительства, видам заявляемых ими требований и вариантам их погашения, даются практические рекомендации по правилам участия в таких делах. Книга будет полезна в первую очередь гражданам, пострадавшим от мошеннических либо неквалифицированных действий руководства застройщиков при строительстве жилых домов, повлекших несостоятельность организации. Работа может представлять практический интерес для судей арбитражных судов, арбитражных управляющих, преподавателей юридических вузов, юристов, осуществляющих защиту прав обманутых дольщиков, а также всех граждан, интересующихся вопросами банкротства застройщиков.

УДК 347.152
ББК 67.404.06

ISBN 978-5-8354-1172-6

© Кузнецов А. П., 2015

Содержание

Введение	6
Глава 1	8
Глава 2	14
2.1. Застройщик как особая категория должников	15
2.2. Участники строительства как приоритетная категория кредиторов	19
2.3. Арбитражный управляющий как основное лицо в деле о банкротстве застройщика	22
Конец ознакомительного фрагмента.	24



Алексей Кузнецов

Банкротство застройщика: теория и практика защиты прав граждан участников строительства

Введение

Ритм современной жизни постоянно ускоряется, свободного времени все меньше, а проблем, которые требуют решений, все больше. Как было бы удобно действовать по готовому алгоритму, составленному знающими людьми – экспертами в соответствующей области. Но жизнь не имеет инструкции по применению. Решение большинства возникающих проблем невозможно вогнать в строгие рамки или расписать по действиям. Масса влияющих факторов заставляет нас искать выход из каждой конкретной ситуации.

Вопросы, возникающие в правовом поле, представляются одними из самых сложных, а сталкиваемся мы с ними очень часто. Казалось бы, право – это по сути упорядоченная система правил поведения, выраженных в правовых нормах. Почему же возникает столько проблем при его применении? Правовые нормы принимаются чуть ли не ежедневно, причем не по одной, а целыми сотнями в составе нормативных правовых актов. Это настолько малая единица правовой системы, что отследить, не противоречит ли одна норма другой или не была ли принята ранее подобная норма, не всегда представляется возможным. Потеряться в этом море предписаний куда проще, чем найти путь к решению. Даже юристы, постигая премудрости юридической науки, зачастую выбирают для себя одно узкое направление, в котором и становятся настоящими профессионалами, знатоками своего дела. Человеку, не изучавшему теорию права, очень сложно понять истинный смысл правовой нормы, почувствовать «дух», а не «букву» закона.

Однако, став стороной спора, необходимо знать и понимать причины его возникновения, содержание и возможный исход. Вступать в дело наобум, без четкого представления о сути проблемы – безосновательный риск. Разумеется, можно обратиться за помощью к профессионалу, но ведь слепо довериться его действиям также небезопасно.

Вы держите в руках пособие, предназначенное для людей, которые прямо либо косвенно столкнулись с банкротством застройщика. К сожалению, на сегодняшний день это одна из самых распространенных проблем граждан в сфере банкротства. Следует сказать, что юристов, специализирующихся на разрешении подобных дел, не так много, поэтому граждане, пострадавшие в результате банкротства застройщика, страдают также и от бессилия специалистов. Данная категория споров очень сложна для понимания, что обусловлено множеством специфических особенностей такого типа правоотношений. Вложив денежные

средства в строительство многоквартирного дома и фактически оставшись ни с чем, граждане просто не понимают, как это могло произойти и куда обратиться со своей проблемой, если ни застройщика, ни денег уже нет. Эта книга написана с целью объяснить, что такое банкротство застройщика, причем объяснить не сухими юридическими терминами, а доступным для широкого круга читателей, простым и понятным языком.

Книга, безусловно, не даст Вам комплексного представления о банкротстве юридических лиц и суперспособности на ходу анализировать подобные дела. Но она может стать «азбукой» для тех, кто столкнулся с банкротством застройщика впервые, и даст ответы на базовые, основополагающие вопросы, связанные с данной категорией дел.

Изучив предложенный материал, Вы узнаете:

- как давно возникли отношения, связанные с банкротством застройщика;
- какие нормы права регулируют данные вопросы;
- как применять эти нормы в каждой конкретной ситуации;
- сколько граждан пострадало при банкротстве застройщиков и как они могли избежать возникших проблем;
- что можно потребовать от обанкротившегося застройщика;
- кто такие участники строительства и какие преимущества в деле о банкротстве застройщика они имеют;
- каким образом государство намерено помогать обманутым дольщикам и др.

Уверяем, что после прочтения этой книги банкротство застройщика уже не будет казаться Вам трагедией и катастрофой. Вы поймете, что из этой ситуации можно выйти с минимальными затратами и максимальным результатом, причем таких выходов, как следует из судебной практики автора, много.

Глава 1

Возникновение арбитражных дел о банкротстве застройщиков как особой категории должников

В начале 90-х гг. прошлого века система государственно-плановой экономики СССР перестала отвечать потребностям общества, общей ситуации на мировой арене и стала постепенно превращаться в историю. На смену ей пришли рыночные отношения, которые внедрялись методом проб и ошибок, а потому во многом подорвали мощь и силу российской экономики. До середины 1990-х гг. возникшие отношения практически не опирались на законодательную базу, что порождало путаницу и бессистемность в их построении, препятствовало экономическому росту и развитию.

Разрушение командной модели экономики подготовило почву для формирования рынка жилья, полноценное существование которого было невозможным в годы государственного контроля в данной сфере общественной жизни. Безусловно, его зарождение началось задолго до перехода к рыночной экономике, но зачастую проявлялось в нелегальных формах (обмены квартир через маклеров, коррупционные схемы получения жилья и т. п.). Санкционирование деятельности произошло только после оформления базовых принципов и правил, первым проявлением которых стал Закон СССР от 6 марта 1990 г. № 1305-1 «О собственности в СССР». Становление частной собственности и появление первых риэлторских фирм – основные последствия принятия указанного правового акта. Первые попытки урегулирования данного типа правоотношений привели к резкому росту цен на жилье, который, однако, также быстро и прекратился ближе к концу 1990 г. Начало законодательного регулирования жилищной сферы, активный процесс приватизации преследовали цель установления рамок государственного вмешательства в отношения, складывающиеся по поводу собственности и оборота недвижимости. Вместе с тем в 1993 г. был введен подоходный налог, который, безусловно, не обошел стороной сформировавшиеся отношения по поводу недвижимости. Указанное событие самым негативным образом отразилось на рынке недвижимости: нежелание участников правоотношений нести дополнительные расходы привело к росту количества неправомерных деяний. Власти попытались исправить ситуацию путем введения налоговых льгот для продавцов недвижимости, однако полностью декриминализовать ее не удалось.

В целом переход государства к рыночной экономике обусловил становление и стремительное развитие жилищного рынка, которые, с одной стороны, повлекли за собой формирование таких его элементов, как риэлторские сообщества, частный нотариат, а с другой стороны, обострили вопросы нехватки квалифицированных кадров и несовершенства законодательства, что привело к росту мошенничества в данной сфере отношений.

Смена экономической модели также повлияла на расслоение общества по уровню доходов. Переходный период стал «золотой жилой» для многих имеющих предпринимательские способности людей. Сформировалась платежеспособная «прослойка» граждан с достаточно высоким уровнем дохода, которая могла позволить себе улучшение жилищных условий, что и привело к поступательному росту спроса на строительство многоквартирных домов. Зачаточное состояние рынка жилой недвижимости на тот момент не могло полностью удовлетворить сложившиеся потребности общества. Возникновение большого спроса на квартиры, естественно, повлияло на рост числа застройщиков, однако желание соответствовать меняющимся тенденциям в обществе не было подкреплено реальной возможностью. Отсутствие основательной законодательной базы, низкая квалификация кадров, неумение и незнание специфики деятельности привели к серьезным проблемам в сфере жилищных

отношений, а желание быстро заработать обусловило появление явно недобросовестных застройщиков.

В качестве небольшого экскурса в историю возникновения банкротства застройщиков следует упомянуть о наиболее громких делах, рассмотренных в период отсутствия полноценного законодательного регулирования данных вопросов.

На протяжении нескольких лет дольщики бились за свои права в рамках участия в деле о банкротстве КТ «Социальная инициатива и компания»¹. Небольшой штат сотрудников, объединившихся, как позже выяснилось в рамках уголовного дела, с целью обмана граждан, готовых вложить денежные средства для получения жилых помещений, возглавлял Николай Карасев. Коммандитное товарищество возникло в 2000 г. в г. Москве, а впоследствии имело филиалы в 15 субъектах Российской Федерации. Члены группировки якобы выступали застройщиками, которые на основании договора инвестиционного вклада и долевого участия обязались предоставить дольщикам желаемые квартиры. Обязательства, конечно, оставались неисполненными, а денежные средства обманутых граждан использовались по своему усмотрению. Незаконная деятельность группировки была пресечена лишь по прошествии шести лет. Обвинение Николаю Карасеву было предъявлено 20 января 2006 г. по ч. 4 ст. 159 УК РФ – «мошенничество, совершенное в особо крупном размере». Масштабы махинации впечатляли: было возбуждено 98 уголовных дел, признаны потерпевшими около 5 тыс. человек. Дело о банкротстве тянулось до 2010 г. Суд в свое время отметил, что фигуранты дела нарушили положения гражданского, жилищного законодательства, не имели разрешительной документации на строительство ряда объектов, изначально вводили потерпевших в заблуждение, сообщая им заведомо ложную информацию о ходе строительства. Суд впоследствии пришел к выводу, что КТ «Социальная инициатива и компания» являлось финансовой пирамидой.

Автору доводилось в период с 2009 по 2011 г. принимать активное участие в отстаивании прав на квартиры за отдельными категориями обманутых граждан КТ «Социальная инициатива и компания». В частности, строительные компании, которым были переданы права на достройку многоквартирных домов в г. Железнодорожном Московской области в счет предоставления в них квартир обманутым дольщикам, отказывались признавать права на квартиры за гражданами, которые приобретали жилье по договорам уступки у третьих лиц. Однако последовательные действия и уверенная правовая позиция автора в Железнодорожном городском суде Московской области позволили восстановить свои права на квартиры нескольким десяткам граждан.

Скандалом обернулась история банкротства крупного петербургского застройщика «ИВИ-93»². Компания была основана в 1993 г. несколькими жителями г. Санкт-Петербурга. В 2007 г. у компании возникли некоторые финансовые трудности, а в 2008 г. ей был предъявлен иск о банкротстве от ОАО «Русские самоцветы». К концу 2008 г. исков от кредиторов насчитывалось около сотни. Некоторые подозревали компанию в преднамеренном банкротстве. Процедура длилась два года, в это время все недостроенные дома были переданы другим строительным компаниям для окончания строительства. 31 января 2011 г. конкурсный управляющий «ИВИ-93» объявил, что активов у компании нет, соответственно платить кредиторам нечем. Суд прекратил процедуру банкротства, а кредиторы заявили, что в результате ими не было получено ни рубля, а граждане остались в ожидании своих квартир. К 2014 г. строительство одного из самых известных объектов застройщика – ЖК «Охта-Модерн» так и не было завершено, сегодня дольщики добиваются получения жилых помещений от новых

¹ http://ria.ru/pravo_spravki/20100211/208734349.html

² <http://www.domkontrol.ru/companies.php?id=20>; http://sky.ru/news/newsofcon-fhcts_and_disputes/570/

застройщиков, которым было передано право на окончание строительства объекта, однако результатов пока нет.

Банкротство ЗАО «ПСФ «НОРД», занимавшегося строительством объекта по адресу: г.о. Троицк, ул. Текстильщиков, Е-39, кори. 1, 2 и признанного банкротом решением Арбитражного суда Тамбовской области от 21 сентября 2005 г., повлекло денежные потери около 500 человек. По справочной информации пресс-службы Моском-стройинвеста, строительство жилых домов по данному адресу было приостановлено в апреле 2004 г. Граждане занялись созданием ЖСК и приняли на себя обязанность достроить объект. Однако выяснилось, что договор аренды земельного участка не был оформлен. Поскольку процедура передачи объекта ЖСК предполагает дальнейшее финансирование строительства за счет средств дольщиков, необходимо, чтобы решение было коллективным, а значит, дольщикам нужно было разъяснить юридическую сторону данного вопроса. Для этого проводились многочисленные собрания. Однако итоговым решением по вопросу защиты и восстановления прав обманутых дольщиков стало заявление Москомстройинвеста о намерении сформировать реестр пострадавших соинвесторов объекта³. Реестр действительно был сформирован, согласно ему граждане имели возможность заявить требования о включении в него с учетом новых правил, установленных Приказом Минрегиона России от 20 сентября 2013 г. № 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» (далее – Приказ № 403). 26 февраля 2014 г. реестр по данному объекту был дополнен 101-й позицией. Информации об удовлетворении заявленных дольщиками требований на сегодняшний день нет.

Тысячи обманутых дольщиков ЗАО «Энергостройкомплект-М» также активно борются за восстановление нарушенных прав на получение жилого помещения – это еще одна дрящущая по сей день история банкротства застройщика⁴. Главным фигурантом этого дела стал Андрей Кручинин – генеральный директор компании. Ранее, будучи на посту вице-президента «Главмосстрой», он инициировал строительство нового района Южное Тушино, где и стал распродавать не построенные, но якобы запланированные квартиры. Сдача объектов с 2005 г. постоянно откладывалась, а продажа квартир не прекращалась. Кручинин покинул «Главмосстрой» и начал активную деятельность в «Энергостройкомплект-М». С 2009 г. в отношении его начали возбуждаться уголовные дела, вначале по факту двойных продаж, а позднее обнаружили случаи продажи одной и той же квартиры до восьми раз. Широкий общественный резонанс заставил власти г. Москвы взять ситуацию под свой контроль. Постепенно Москомстройинвест стал предлагать застройщикам различные варианты жилья в иных районах г. Москвы, так как надеяться на достраивание тушинских объектов уже не приходилось. Граждане оказались в ситуации полного бессилия: вложив огромные денежные средства в строительство квартир почти 10 лет назад, они все еще остаются ни с чем. Поддержка со стороны властей создает лишь видимость участия в разрешении ситуации, ведь предлагаемые варианты жилых помещений чаще всего не радуют своим расположением. Судебная канитель тянется десятилетиями, граждане тратят огромные деньги на юристов. Но многие до сих пор не понимают, в какой ситуации они оказались и какие пути выхода из нее существуют.

Нельзя не отметить отдельные вопиющие случаи затягивания строительства, приводящие в итоге к банкротству застройщика. К счастью, в некоторых делах гражданам – участ-

³ <http://invest.mos.ru/presscenter/news/detail/845759.html>

⁴ <http://expert.ru/2012/07/18/sudebnaya-pobeda-dolschikov>

никам строительства удастся переломить ситуацию в ходе проведения процедуры банкротства в свою пользу и окончить строительство, получив долгожданные квартиры.

Так, например, банкротство ООО «УралИнтер НПК» едва не обернулось потерей квартир для нескольких десятков граждан, которые ждали окончания строительства дома более 20 лет. Еще в период с 1991 по 1992 г. в центре г. Саратова был освобожден земельный участок для будущего многоквартирного дома за счет сноса находящихся на нем жилых домов. Граждане отказались от жилых помещений в пользу получения в будущем квартир в новом доме и передали все свои права предприятию-застройщику, входившему в систему газовой промышленности страны. Однако в связи с различными экономическими потрясениями и общей нестабильностью в стране фактически строительство дома было начато только в начале 2000-х гг. Неизвестно, по какой причине в 2005 г. стройка была приостановлена на этапе готовности 88 % и права на строительство объекта вместе с правом аренды земельного участка были переданы в пользу нового застройщика – ООО «УралИнтер НПК». Поскольку денежных средств на окончание строительства дома в нужном количестве у нового застройщика не было, а денежные обязательства за уступленное право остались, один из кредиторов в 2012 г. инициировал возбуждение банкротства. При проведении процедуры наблюдения арбитражным управляющим, действуя, по всей видимости, в интересах одного кредитора, который его выбирал, в отчете был сделан вывод о невозможности восстановления платежеспособности должника и необходимости введения конкурсного производства. Такой вывод казался немыслимым при условии, что доля застройщика в доме составляла около половины всех квартир и ее хватило бы для погашения требований всех кредиторов с большим остатком. Мотивы введения конкурсного производства кем-либо из крупных кредиторов нам понятны. Только в конкурсном производстве, действуя сообща с арбитражным управляющим, можно освободить объект от обременения правами дольщиков путем его продажи на торгах.

Однако другие конкурсные кредиторы вместе с группой обманутых дольщиков, чьи интересы представлял автор, вовремя воспрепятствовали попытке введения конкурсного производства и фактической дележке дома. Благодаря своевременным профессиональным действиям удалось отстранить арбитражного управляющего, провести ряд собраний с участием дольщиков, привлечь инвестора и начать строительство дома. В результате проведения сложнейшей и длительной работы по делу о банкротстве ООО «УралИнтер НПК» в декабре 2014 г. дом был введен в эксплуатацию, а в феврале 2015 г. между всеми участниками дела было заключено мировое соглашение.

Описанный выше случай показывает, что очень важно уже на самом раннем этапе банкротного дела привлекать соответствующих экспертов для защиты своих интересов. В противном случае многоквартирный дом, являясь дорогостоящим и привлекательным объектом, может стать легкой добычей для недружественных лиц, разбирающихся в тонкостях проведения процедур банкротства и владеющих приемами рейдерских захватов.

Как видно из вышеизложенного, застройщики признавались банкротами еще в начале 2000-х гг., а эффективных результатов проведения процедур банкротства в части восстановления прав обманутых дольщиков во многих случаях нет до сих пор.

Следует отметить, что отношения по привлечению денежных средств граждан для участия в строительстве многоквартирных домов развивались очень бурно, но законодатель не спешил урегулировать их должным образом. В связи с этим возникали препятствия в установлении единообразия правоприменительной деятельности, что усугубляло непонимание граждан требуемых от них действий для защиты и восстановления своих нарушенных прав. Вышеупомянутые дела о банкротстве застройщиков, возникавшие в период до внесения изменений в Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), разбирались по общим правилам рас-

смотрения споров о банкротстве юридических лиц без учета специфики данной категории дел. Это зачастую выражалось в необъективной оценке сложившейся ситуации, в ущемлении прав обманутых дольщиков и фактической неразрешенностиTM дела. Основные процессуальные проблемы, возникавшие при рассмотрении дел о банкротстве застройщика в тот период, касались как раз обманутых дольщиков. Граждане, внесшие денежные средства для строительства квартир, фактически не были защищены государством, так как отсутствовал приоритет их прав по отношению к другим категориям кредиторов. Участники строительства шли наряду с остальными кредиторами, а значит, и расчеты с ними производились в общем порядке. Направленность волеизъявления граждан при заключении договора с застройщиком очевидна – получение жилого помещения. Однако на тот момент реальная возможность получить квартиру отсутствовала, так как на общих основаниях предусмотрен только возврат денег после продажи имущества должника. Безусловно, такое игнорирование прав граждан со стороны государства не могло продолжаться долгое время. Все вышеперечисленные пробелы в праве естественным образом обусловили появление необходимости в разработке единого процессуального подхода к рассмотрению дел о банкротстве юридических лиц, осуществляющих строительство домов и заключающих договоры с гражданами о строительстве и передаче квартиры. Потребность в систематизации рассмотрения дел о банкротстве застройщика оформилась в законодательную инициативу и появление проекта закона, введшего в Закон о банкротстве параграф, регулирующий вопросы банкротства специфической категории лиц – застройщиков.

Внесение таких серьезных изменений в действующее законодательство происходило в преддверии парламентских выборов 2011 г., что во многом послужило причиной максимальной социальной направленности принимаемого закона, особого внимания к установлению реальной возможности восстановления прав обманутых граждан. Законопроект был неоднозначно воспринят обществом, некоторые эксперты ожидали исключительно положительных результатов реформирования законодательства, а некоторые выступали ярыми противниками. Очевидно, что среди противников данного законопроекта были застройщики, права и свободы которых принимаемый акт значительно ограничивал. Однако изначальная добросовестность дольщиков, заключающих договор с застройщиками, заслуживает больше доверия, нежели добросовестность самих застройщиков, что подтверждает необходимость установления дополнительных гарантий обеспечения их прав со стороны государства.

Федеральный закон от 12 июля 2011 г. № 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» внес значительные изменения в Закон о банкротстве, дополнив гл. IX новым § 7 «Банкротство застройщиков». Вступил данный акт в силу по истечении 30 дней после дня его официального опубликования, за исключением и. 1 ст. 1, вступившего в силу с 1 января 2012 г. Публикация в «Российской газете» датируется 15 июля 2011 г., соответственно Закон вступил в силу 15 августа 2011 г.

Необходимо отметить, что Закон о банкротстве с учетом внесенных изменений применяется в следующих случаях:

а) при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено после дня вступления в силу Федерального закона от 12 июля 2011 г. № 210-ФЗ;

б) при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено до дня вступления в силу Федерального закона от 12 июля 2011 г. № 210-ФЗ, за исключением дел о банкротстве, в которых начались расчеты с кредиторами третьей очереди в соответствии с реестром требований кредиторов.

Анализ введенных изменений, на наш взгляд, дает основание говорить о положительных результатах проведенной реформы законодательства о банкротстве. Безусловно, и введенные положения нуждаются в доработке, так как по прошествии четырех лет определились некоторые спорные или вовсе оставшиеся неурегулированными вопросы. Параграф 7 гл. IX Закона о банкротстве способствовал появлению процессуальной определенности при рассмотрении дел о банкротстве застройщиков, запустил процесс установления единообразия в судебной практике по данному вопросу. Наиболее важным результатом принятия поправок стало выделение граждан – участников строительства (дольщиков) в приоритетную категорию кредиторов с особыми правами. В частности, выделение их из группы иных кредиторов определило для них третью позицию в очереди по удовлетворению требований кредиторов. Кроме того, теперь участники строительства имеют возможность самостоятельно достроить объект строительства, объединившись и создав жилищно-строительный кооператив или товарищество собственников жилья.

Глава 2

Лица, участвующие в деле о банкротстве застройщика

Дела о банкротстве застройщика отличаются от других банкротных дел главным образом особым кругом лиц, участвующих в деле. Соответственно, это и определяет всю дальнейшую специфику рассматриваемых в рамках дела вопросов. Поэтому прежде, чем начать исследовать тонкости процедур, присущих делам о банкротстве застройщика, считаем необходимым определить круг участников таких дел, проанализировать полномочия и специфику их правового положения.

Данная глава посвящена разбору и анализу субъектного состава дел о банкротстве застройщика. В ней рассматриваются следующие вопросы:

- кто является участником дела о банкротстве застройщика;
- какие права и обязанности имеет каждый из участников;
- какие преимущества есть у участника строительства;
- как использовать эти преимущества с максимальной выгодой.

Полагаем, что освоение материала данной главы поможет лучше разобраться в содержании следующих глав, касающихся частных правовых вопросов банкротства.

2.1. Застройщик как особая категория должников

Полагаем, что начать следует с основ. Как известно, любой спор возникает между двумя сторонами. Отношения дольщиков с застройщиком-банкротом по своей сути тоже спор. В российском законодательстве существует общее название для сторон любого дела о банкротстве: ими являются должник (лицо, у которого недостаточно средств для погашения своих долгов) и кредитор (лицо, которое предоставило должнику денежные средства либо иное имущество и на основании этого получило право требовать от него выполнения определенных действий).

Закон о банкротстве содержит как общие положения, которые могут применяться для всех дел о банкротстве, так и ряд глав и параграфов, рассматривающих особенности проведения банкротства для отдельных категорий должников. Среди них банкротство градообразующих, сельскохозяйственных, финансовых организаций, стратегических предприятий и организаций, субъектов естественных монополий и, конечно, банкротство застройщиков. Причины выделения специальных положений для регулирования таких видов банкротства самые разные: это и особый статус лиц, участвующих в деле, и особый статус должника, и наличие особых обстоятельств, исключающих возможность применения общих правил, и особая роль государства в разрешении подобных споров.

Нас интересует банкротство застройщика, и основная особенность данной категории споров состоит в том, что стороны в нем имеют специальное название: должник именуется застройщиком, а кредиторы – участниками строительства. Однако здесь следует сделать оговорку. Не все кредиторы являются участниками строительства, но все участники строительства являются кредиторами.



Итак, застройщик – это особая категория должников. В чем же проявляется его особенность?

В ст. 201.1 Закона о банкротстве указано: «...лицо, привлекающее денежные средства и (или) имущество участников строительства (далее – застройщик), – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, в том числе жилищно-строительный кооператив, или индивидуальный предприниматель, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования».

Законы, как видим, пишутся на «юридическом сленге», и простым гражданам нелегко разобраться в сложноподчиненных предложениях, нагруженных профессиональной терми-

нологией. В связи с этим изложим данную правовую норму наиболее понятным и простым языком.

Первое, на что следует обратить внимание, это то, что законодатель не называет застройщика застройщиком с самого начала. Сперва дается длинная формулировка, которая впоследствии заменяется одним словом-синонимом – застройщик.

«Лицо, привлекающее денежные средства и (или) имущество участников строительства», т. е. застройщик, – это субъект, который вправе взять у участников строительства их деньги или имущество для строительства многоквартирного дома. Данный признак является основным. Чуть позже будет понятно почему.

Этим субъектом могут быть:

а) юридическое лицо, т. е. организация независимо от организационно-правовой формы, прошедшая государственную регистрацию;

б) индивидуальный предприниматель, т. е. физическое лицо (гражданин), прошедшее государственную регистрацию в качестве индивидуального предпринимателя.

Обращаем внимание на то, что только названные субъекты могут выступать в качестве застройщиков. Особенно это касается простых граждан. Если физическое лицо не имеет статуса индивидуального предпринимателя, то оно не вправе привлекать деньги и (или) имущество иных лиц для строительства многоквартирного жилого дома.

На сегодняшний день законодательством предусмотрено множество организационно-правовых форм для деятельности юридического лица. Например, если граждане или юридические лица решат объединиться своим капиталом таким образом, чтобы их личное имущество в случае наступления неблагоприятной финансовой ситуации осталась нетронутым, то они могут выбрать организационно-правовую форму общества с ограниченной ответственностью. Выбрав такую форму, каждый из них внесет в общий капитал часть денежных средств либо иного имущества, и если возникнет ситуация, при которой необходимо будет погашать долги перед кредиторами, максимум, что они потеряют, – это внесенное имущество в уставный капитал. Существуют и другие формы организации, например публичное и непубличное акционерное общество (ранее – открытое или закрытое акционерное общество), жилищно-строительный кооператив и т. п. В Законе о банкротстве указано, что застройщиком может стать любое юридическое лицо вне зависимости от организационно-правовой формы. Как показывает практика, застройщики в основном используют форму открытого акционерного общества, так как в этом случае риски наступления имущественной ответственности для учредителей и руководителя застройщика сводятся к минимуму.

Итак, мы видим, что фактически любое юридическое лицо, зарегистрированное в установленном законом порядке, равно как и индивидуальный предприниматель, может стать застройщиком. В связи с тем, что по данному признаку в упомянутом Законе исключений нет, вспомним первый выделенный нами признак: застройщик – это лицо, привлекающее денежные средства и (или) имущество участников строительства для строительства многоквартирного дома. Важность этого признака очевидна. Только лицо, которое привлекало средства граждан для финансирования строительства многоквартирного дома, может стать стороной в деле о банкротстве застройщика.

Уже не раз было упомянуто о финансировании строительства именно многоквартирных домов. Тип объекта строительства имеет решающее значение, так как в Законе о банкротстве в параграфе, посвященном банкротству застройщика, прямо прописано, что объектом строительства является только многоквартирный дом. Если лицо привлекало средства граждан для строительства, но возводило при этом не многоквартирный дом, а, например, школу либо паркинг, то применять нормы права, регулирующие банкротство застройщика, в отношении такого лица нельзя.

Данный нюанс представляется важным, поскольку судебная практика крайне придирчива к такому обстоятельству, как тип объекта строительства. Высший Арбитражный Суд РФ в Постановлении от 15 июля 2014 г. выразил свою точку зрения по аналогичному вопросу. Так, заявитель занимался возведением блокированных жилых домов (таунхаусов) и как раз добивался от суда того, чтобы при рассмотрении его дела о банкротстве применялись нормы банкротства застройщика. Но суд отказал в таком требовании, ссылаясь на отсутствие документов, подтверждающих многоквартирность каждого блокированного жилого дома⁵.

Вернемся к анализу определения понятия «застройщик». Оно содержит следующую формулировку: «...к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования». Заплатив застройщику денежные средства или передав какое-либо имущество, лицо становится кредитором (участником строительства), так как оно внесло свой вклад в финансирование строительства многоквартирного дома. Соответственно, у участника строительства появляется право требовать от застройщика исполнения обязанности передать жилое помещение в сроки и на условиях, которые указаны в договоре. В связи с тем, что речь идет уже о стадии банкротства, застройщик ввиду недостаточности средств не в состоянии исполнить свои обязательства перед участником строительства. Последний в свою очередь может как остаться при своем желании получить жилое помещение, так и заявить о намерении отказаться от договора и вернуть обратно денежные средства. Обращаем внимание на то, что заявить денежные требования к застройщику в рамках банкротного дела возможно без письменного расторжения договора с застройщиком. Это следует из п. 1 ст. 201.5 Закона о банкротстве, в котором указано, что об одностороннем отказе от исполнения договора может быть заявлено участником строительства в рамках дела о банкротстве застройщика в процессе установления размера его денежного требования. Полагаем, теперь формулировка правовой нормы стала более ясной в результате существования возможности выбора способа восстановления нарушенных прав у участников строительства.

Мы установили, что для применения правил о банкротстве застройщиков необходимо, чтобы застройщик занимался строительством именно многоквартирных домов. Однако дома строятся на земле, которая в свою очередь выступает особым объектом недвижимости, и вопросы, касающиеся земельных участков, формируют отдельную отрасль российского права. Возникает вопрос: находится ли в зависимости возможность применения законодательства о банкротстве застройщика от того, на каком праве у застройщика находится земельный участок?

Спешим заверить, что такой зависимости нет! Законодательство о банкротстве застройщика применяется независимо от того, имеет ли застройщик на праве собственности, аренды или субаренды земельный участок, а также от того, обладает ли застройщик правом собственности или иным имущественным правом на объект строительства (т. е. на многоквартирный дом).

Вышесказанное еще раз подтверждает, что самой важной характеристикой застройщика является привлечение им средств граждан для финансирования строительства многоквартирных домов.

Итак, к застройщику следует относить субъекта:

- 1) являющегося юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем;
- 2) занимающегося строительством многоквартирного дома;
- 3) осуществляющего деятельность независимо от наличия зарегистрированного права на многоквартирный дом;
- 4) осуществляющего строительство на земельном участке независимо от наличия права на него;

⁵ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 15 июля 2014 г. № 15636/13 по делу № А41-5150/11.

5) привлекающего для финансирования такого строительства средства граждан (денежные средства либо иное имущество);

6) имеющего непогашенные перед участниками строительства денежные требования (в случае расторжения договора) или требования о передаче жилого помещения.

Только совокупность вышеуказанных признаков дает гарантию, что в возникшем споре будут применены положения о банкротстве застройщика.

2.2. Участники строительства как приоритетная категория кредиторов

Переходим к анализу главного лица, участвующего в деле о банкротстве застройщика и представляющего для нас основной интерес, – участника строительства.

«Пострадавшие дольщики», «обманутые дольщики» – как только не называют граждан, попавших в ситуацию банкротства застройщика. Между тем наиболее грамотно и верно с юридической точки зрения следует называть таких лиц «участники строительства» или «кредиторы». Надеемся, что читатель простит нам маленькую вольность в использовании по тексту книги понятия «обманутый дольщик» в целях упрощения преподнесения сложного юридического материала.

Сразу же обратимся к закону: участник строительства – это физическое лицо, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование⁶.

Представленная формулировка, безусловно, воспринимается гораздо проще по сравнению с определением застройщика. Участниками строительства, т. е. лицами, чьи денежные средства или имущество привлечены к финансированию строительства многоквартирного дома, могут быть:

- а) физические лица – простые граждане;
- б) юридические лица – организации, зарегистрированные в качестве юридического лица;
- в) Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование.

Основным критерием отнесения лица к участнику строительства является наличие у него требований к застройщику в виде передачи жилого помещения или денежного требования. Вариативность требований будет подробно рассмотрена далее. Единственное, что необходимо заранее отметить, это то, что подобные требования возникают, поскольку участник строительства участвует в финансировании строительства многоквартирного дома.

В гл. 4 книги мы будем рассматривать общие положения порядка заявления требований участников строительства в рамках дела о банкротстве застройщика, но здесь коротко отметим, что арбитражный суд обязательно производит оценку обоснованности заявляемых требований и не все кредиторы являются участниками строительства. Следовательно, чтобы требования обычного кредитора были признаны судом в качестве требований участника строительства, необходимо наличие оснований для такого признания. В и. 6 ст. 201.1 Закона о банкротстве содержится перечень таких оснований. К ним относятся:

- 1) заключение договора участия в долевом строительстве;
- 2) заключение договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства;
- 3) заключение предварительного договора участия в долевом строительстве или предварительного договора купли-продажи жилого помещения в объекте строительства;
- 4) заключение договора займа, обязательства по которому в части возврата суммы займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственность;
- 5) внесение денежных средств и (или) иного имущества в качестве вклада в складочный капитал товарищества на вере (командитного товарищества) с последующей переда-

⁶ Подпункт 2 п. 1 ст. 201.1 Закона о банкротстве.

чей жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства в собственности;

б) заключение договора простого товарищества в целях осуществления строительства многоквартирного дома с последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность;

7) выдача векселя для последующей оплаты им жилого помещения в многоквартирном доме;

8) внесение денежных средств в жилищно-строительный кооператив в целях участия в строительстве многоквартирного дома;

9) заключение иных сделок, связанных с передачей денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность.

Если среди вышеуказанного есть основание, совпадающее с Вашей ситуацией, то Вы имеете право заявить к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование. Оно будет включено в реестр требований кредиторов как требование участника строительства.

Почему так важно добиться признания Вашего требования именно как требования участника строительства, а не просто кредитора?

Дело в том, что введение специальных норм, касающихся вопросов банкротства застройщика, изначально было направлено на усиление защиты прав граждан – участников строительства. По этой причине Высший Арбитражный Суд РФ признал участников строительства приоритетной категорией кредиторов, о чем неоднократно указывалось в его судебных актах. «Основной целью принятия специальных правил о банкротстве застройщиков является обеспечение приоритетной защиты граждан – участников строительства как непрофессиональных инвесторов. Применение указанных правил должно быть направлено на достижение этой цели, а не на воспрепятствование ей» – в такой формулировке была выражена позиция некогда высшего судебного органа по арбитражным делам⁷.

В чем же проявляется такая приоритетность?

Ответ на этот вопрос содержится в разных положениях параграфа Закона о банкротстве, посвященного банкротству застройщика, и если обобщить, то приоритетность проявляется в следующем:

1) участники строительства, имея наряду с остальными кредиторами право требования к застройщику, могут выбрать форму его выражения: денежную (в случае расторжения договора с застройщиком) либо форму передачи жилого помещения;

2) расчеты по денежным требованиям граждан – участников строительства выделены в особую – третью очередь. Всего в реестре требований кредиторов застройщика существует четыре очереди, о чем подробно речь пойдет в и. 3.5 гл. 3 книги. Приоритетное положение перед остальными кредиторами, отнесенными к четвертой очереди, очевидно.

Однако следует обратить внимание на то, что данная норма предполагает удовлетворение требований в третьей очереди не всех участников строительства. Ранее указывалось, что участниками строительства могут быть физические, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования. Теперь обратим внимание на формулировку: «расчеты по денежным требованиям граждан – участников строительства». Во-первых, в третью очередь попадают только граждане. Юридические лица и иные участники строительства идут в общей массе кредиторов четвертой очереди. Во-

⁷ Постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12 марта 2013 г. № 15510/12 по делу № А71-13368/2008, от 23 апреля 2013 г. № 13239/12 по делу № А55-16103/2010, № 14452/12 по делу № А82-730/2010-30-Б/11-33г.

вторых, в третьей очереди удовлетворяются только денежные требования участников строительства. Требования о передаче жилых помещений удовлетворяются в ином порядке;

3) порядок удовлетворения требований о передаче жилых помещений предусматривает возможность получения участниками строительства жилого помещения двумя способами в зависимости от степени завершенности строительства многоквартирного дома. Первый – путем передачи объекта незавершенного строительства, строительство которого будет завершено непосредственно обманутыми дольщиками. Второй – непосредственно путем передачи жилых помещений;

4) участники строительства могут проводить свое собственное собрание кредиторов с отдельными полномочиями, на котором только они имеют право голоса;

5) участникам строительства предоставлена возможность установления убытков, понесенных ввиду неисполнения застройщиком своих обязательств. Правовое значение такой возможности очень велико: при участии в собрании кредиторов голоса таких участников строительства будут определяться с учетом установленных убытков, т. е. эти участники могут усилить свое влияние при голосовании на собрании кредиторов;

6) роль участников строительства при решении вопроса о заключении мирового соглашения также велика, так как в законодательстве о банкротстве застройщика установлено требование обязательного одобрения принятого решения о заключении мирового соглашения не менее чем $\frac{3}{4}$ голосов участников строительства, чьи требования включены в реестр требований кредиторов.

Полагаем, теперь в вопросе приоритетного положения участников строительства в деле о банкротстве застройщика все точки над / расставлены. Вы, являясь непосредственно участником строительства, имеете представление о своих правах и обязанностях, нюансах и тонкостях действующего законодательства. Надеемся, что ситуация банкротства застройщика стала для Вас более понятной и не такой пугающей, как раньше.

2.3. Арбитражный управляющий как основное лицо в деле о банкротстве застройщика

Согласно дефиниции, данной в Законе о банкротстве, арбитражный управляющий – это гражданин Российской Федерации, являющийся членом саморегулируемой организации арбитражных управляющих. Арбитражный управляющий – это лицо, которое участвует в деле о банкротстве с самого начала и до конца, на каждом этапе процедуры, причем не всегда это один и тот же специалист. Каждая стадия процедуры банкротства имеет свою специфику, что требует квалифицированной подготовки и узконаправленных знаний в конкретной области права, поэтому общее понятие «арбитражный управляющий» заменяется на иное в зависимости от стадии, которую ведет конкретный специалист.

Так, арбитражный управляющий, утвержденный арбитражным судом для проведения наблюдения, именуется временным управляющим, утвержденный арбитражным судом для проведения финансового оздоровления – административным управляющим, утвержденный арбитражным судом для проведения внешнего управления – внешним управляющим, утвержденный арбитражным судом для проведения конкурсного производства – конкурсным управляющим.

Законом установлены достаточно жесткие требования к квалификации арбитражных управляющих, к их компетентности, добросовестности и независимости.

Основные полномочия арбитражного управляющего указаны в п. 1 ст. 20.3 Закона о банкротстве. Так, управляющий имеет право:

- созывать собрание кредиторов;
- созывать комитет кредиторов;
- обращаться в арбитражный суд с заявлениями и ходатайствами;
- получать вознаграждение за ведение банкротства;
- привлекать для обеспечения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве на договорной основе иных лиц с оплатой их деятельности за счет средств должника;
- запрашивать необходимые сведения о должнике, о лицах, входящих в состав органов управления должника, о контролирующих лицах, о принадлежащем им имуществе (в том числе об имущественных правах), о контрагентах и об обязательствах должника у физических и юридических лиц, государственных органов, включая сведения, составляющие служебную, коммерческую и банковскую тайну;
- подать в арбитражный суд заявление об освобождении от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве.

К обязанностям арбитражного управляющего, согласно и. 2 ст. 20.3 Закона о банкротстве, относятся:

- принятие мер по защите имущества должника;
- анализ финансового состояния должника и результатов его финансовой, хозяйственной и инвестиционной деятельности;
- ведение реестра требований кредиторов;
- предоставление реестра требований кредиторов лицам, требующим проведения общего собрания кредиторов, в течение трех дней с даты поступления требования в случаях, предусмотренных законом;
- в случае выявления признаков административных правонарушений и (или) преступлений сообщение о них в органы, к компетенции которых относятся возбуждение дел об административных правонарушениях и рассмотрение сообщений о преступлениях;
- предоставление собранию кредиторов информации о сделках и действиях, которые влекут или могут повлечь за собой гражданскую ответственность третьих лиц;

– разумное и обоснованное осуществление расходов, связанных с исполнением возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве. Обязанность доказывать неразумность и необоснованность осуществления таких расходов возлагается на лицо, обратившееся с соответствующим заявлением в арбитражный суд;

– выявление признаков преднамеренного и фиктивного банкротства и сообщение о них лицам, участвующим в деле о банкротстве, в саморегулируемую организацию, членом которой является арбитражный управляющий, собранию кредиторов и в соответствующие органы;

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.