

*Митькина К.И., магистр*

*Студент*

*II курса магистратуры юридического факультета  
Санкт-Петербургский государственный университет  
аэрокосмического приборостроения  
Россия, г. Санкт-Петербург*

## **ПРОБЛЕМА БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКА В РАМКАХ ПРАВООТНОШЕНИЙ ПРИ ДОЛЕВОМ УЧАСТИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

***Аннотация:** данная статья повествует об основной причине банкротства застройщика, а также о том, как следует вести себя участнику долевого строительства при столкновении с данной проблемой.*

***Ключевые слова:** договор долевого участия в строительстве, участник долевого строительства, застройщик, потребитель, банкротство.*

***Annotation:** This article tells about the main reason for the bankruptcy of the builder, as well as how a participant in shared construction should behave when faced with this problem.*

***Keywords:** share agreement in construction, participant in shared construction, developer, consumer, bankruptcy.*

При заключении договора долевого участия в строительстве сторонами возникающих правоотношений становятся два лица: участник долевого строительства и застройщик. В качестве участника долевого строительства может выступать как юридическое, так и физическое лицо. Застройщиком же является юридическое лицо, которое в установленный договором срок

обязуется построить объект долевого строительства за счет денежных средств участника долевого строительства. Естественным является то, что для строительства многоквартирного дома застройщик заключает множество договоров участия в долевом строительстве, которые идентичны по своему содержанию, а также регулируются 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" от 30.12.2004. Данная норма предусматривает санкции для застройщика в случае возникновения просрочки исполнения обязательства по завершению строительства объекта долевого строительства, по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства, которые выражаются в возникновении у застройщика обязанности по выплате неустойки, а также иных компенсаций в случае вынесения соответствующего судебного решения.

Согласно ст. 2 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ (ред. от 03.07.2019) "О несостоятельности (банкротстве)" несостоятельность (банкротство) (далее также - банкротство) - признанная арбитражным судом неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей<sup>1</sup>. Ввиду того, что возможное банкротство застройщика представляет риск не только для самого застройщика, но и для участников долевого строительства, которыми преимущественно являются физические лица, законодателем был введен отдельный параграф в Федеральный закон от 26.10.2002 №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" под названием «Банкротство

---

<sup>1</sup> Федеральный закон №127-ФЗ (ред. от 03.07.2019) "О несостоятельности (банкротстве)". [Электронный ресурс] Источник URL:[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_39331/8764f1ea3b4838d75bea542a4b17522b6649f35d/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/8764f1ea3b4838d75bea542a4b17522b6649f35d/) (дата обращения 29.08.2019)

застройщиков», которым устанавливается отличный от других порядок проведения процедуры банкротства. К тому же, данный комплекс нормативно-правовых норм предполагает больше возможностей для удовлетворения требований участников долевого строительства.

Однако, несмотря на нововведения в законодательстве, проблема банкротства застройщика до сих пор остается одной из наиболее актуальных, поскольку повлечь наступление данной процедуры могут незначительные, на первый взгляд, обстоятельства, которые не принимаются в расчет при заключении договора ни застройщиком, как профессиональный участник рынка, ни участником долевого строительства, который таковым не является.

Риск в данном случае заключается в том, что указанные обстоятельства могут повлечь за собой несоблюдение установленных договором сроков завершения строительства многоквартирного дома, передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, что ведет к применению вышеизложенных санкций. При этом стоит учитывать тот факт, что застройщики не выплачивают участникам долевого строительства неустойку в досудебном порядке, то есть после получения претензии. Выплаты застройщиком производятся преимущественно после вступления в законную силу решения суда о полном или частичном удовлетворении требования участника долевого строительства о выплате неустойки за просрочку исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, поскольку основной массив денежных средств застройщик вкладывает в строительство. Помимо этого, у застройщика появляется возможность добиться снижения размера неустойки в случае, если в ходе судебного разбирательства им будет заявлено ходатайство о применении положений ст. 333 ГК РФ с предоставлением доказательств, соответствующих принципам относимости и допустимости, подтверждающих наличие

обстоятельств непреодолимой силы, которые оцениваются судом при принятии итогового решения по делу.

С другой стороны, при подаче искового заявления о взыскании неустойки участником долевого строительства он вправе заявлять требования и о взыскании компенсации морального вреда, штрафа за неисполнение требования потребителя ответчиком в досудебном порядке, составляющего 50% от суммы, взысканной судом (ч.6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей"), что только увеличивает размер денежной суммы, подлежащей ко взысканию с застройщика в пользу участника долевого строительства. Нетрудно предположить, что при возникновении обстоятельств, влекущих просрочку передачи объекта долевого строительства, многие участники долевого строительства обращаются в суд для взыскания с застройщика денежных средств, ввиду чего у застройщика появляется новая «статья расходов», в отношении застройщика возбуждаются исполнительные производства, в рамках которых судебный пристав-исполнитель вправе накладывать арест на имущество должника, что препятствует дальнейшему завершению строительства и способствует появлению новых требований денежного характера от других участников долевого строительства.

На основании изложенного можно сделать вывод о том, что в случае массовой подачи исков от участников долевого строительства к застройщику о взыскании неустойки и иных выплат, в частности компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов, а также в случае одностороннего расторжения договоров со стороны участников долевого строительства возникает риск банкротства застройщика. Таким образом, участники долевого строительства, обращаясь в суд с требованиями завышенного размера, могут сами привести застройщика к несостоятельности, особенно, если обращаются в суд до завершения строительства многоквартирного дома и до получения причитающихся им квартир.

Ввиду изложенного, физическому лицу, решившему стать участником долевого строительства необходимо тщательно проверять настоящее экономическое состояние застройщика, а также процесс передачи квартир в уже построенных объектах, наличие в отношении застройщика исков о взыскании неустойки либо расторжении договора, количество исполнительных производств, наличие в арбитражном суде дела о банкротстве указанного юридического лица. Также следует понимать, что на первом месте для участника долевого строительства должно стоять получение объекта долевого строительства, и уже на втором – взыскание неустойки, компенсации морального вреда, понесенных убытков.

При этом в случае, если участник долевого строительства уже попал в ситуацию, когда в отношении застройщика возбуждено дело о несостоятельности, или же застройщик признан банкротом, участнику долевого строительства надлежит сразу выбрать наиболее подходящую ему модель правового поведения. Автор статьи полагает, что в сложившейся ситуации участнику долевого строительства не следует расторгать договор участия в долевом строительстве, поскольку в дальнейшем у участника долевого строительства имеется возможность получить объект долевого строительства, пусть и не в сроки, установленные договором, а возможно и не в том виде, как было предусмотрено условиями договора. Многоквартирный дом может быть достроен посредством его передачи другому застройщику, посредством создания жилищно-строительного кооператива. Также многоквартирный дом может быть поставлен на кадастровый учет как объект незавершенного строительства, квартира в котором может быть передана участнику долевого строительства.

В случае же, если участник долевого строительства решит расторгнуть заключенный договор участия в строительстве и вернуть уплаченные денежные средства, нет никакой гарантии, что в рамках конкурсного

производства, включившись в реестр кредиторов, участник долевого строительства сможет в полном объеме вернуть данные денежные средства, то есть имеется большой риск для физического лица остаться и без денег, и без квартиры.

Таким образом, проблема банкротства застройщика, в частности высокого риска банкротства застройщика является одной из наиболее актуальных в сфере указанных правоотношений, поскольку не всегда застройщик в состоянии повлиять на обстоятельства, которые могут привести к его банкротству. Данная проблема постепенно решается на законодательном уровне путем внедрения новых нормативно-правовых актов, регулирующих деятельность застройщика, правоотношения между застройщиком и участником долевого строительства, саму процедуру банкротства застройщика. Однако, участник долевого строительства должен понимать последствия заключения им договора долевого участия в строительстве, а также последствия собственных действий в рамках правоотношений с застройщиком, поскольку они могут повлиять не только на застройщика и иных участников договора долевого участия в строительстве, но и на него самого.

## **СПИСОК ИСТОЧНИКОВ**

1. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 25 июля 2000 г. № 56 «Обзор практики разрешения арбитражными судами споров, связанных с договорами на участие в строительстве» // Вестник ВАС РФ. 2000. № 9.
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собр. законодательства РФ. - 1994. № 32. Ст. 3301.

3. Федеральный закон №127-ФЗ (ред. от 03.07.2019) "О несостоятельности (банкротстве)". [Электронный ресурс] Источник URL:[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_39331/8764f1ea3b4838d75bea542a4b17522b6649f35d/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/8764f1ea3b4838d75bea542a4b17522b6649f35d/) (дата обращения 29.08.2019).
4. Федеральный закон №214-ФЗ от 30.12.2004 г // Собр. законодательства РФ. - 2005. № 1. Ст. 40.
5. Закон РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей" // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. - 1992 г., N 15, ст. 766.
6. Судебная практика судов общей юрисдикции, арбитражных судов [Электронные ресурсы] Источники URL: <https://kad.arbitr.ru/>; <http://www.garant.ru/> (дата обращения 29.08.2019).