

*Полярович Марина Анатольевна,
студентка
Российский университет дружбы народов,
г. Москва*

ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО СТАТУСА АРБИТРАЖНОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО В ДЕЛАХ О БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКОВ

***Аннотация:** В последние годы институт несостоятельности (банкротства) застройщиков претерпевает колоссальные изменения, что существенным образом отражается на всех его структурных элементах. Так как арбитражный управляющий в делах о несостоятельности (банкротстве) застройщиков является одним из главных действующих лиц, данные преобразования не смогли его обойти стороной. Таким образом, в данной статье речь пойдет о правовом статусе лиц, играющих ведущую роль в вышеуказанной категории дел.*

***Ключевые слова:** банкротство, несостоятельность, арбитражный управляющий, конкурсный управляющий, внешний управляющий, застройщик, участники долевого строительства.*

***Annotation:** In recent years, the institution of insolvency (bankruptcy) of developers is undergoing tremendous changes, which significantly affect all its structural elements. These transformations could not get around the bankruptcy manager, as he is one of the main participants of the bankruptcy action. Thus, this article will focus on the legal status of the person, who plays a key role in this category of cases.*

***Key words:** bankruptcy, insolvency, bankruptcy manager, insolvency representative, external manager, developer, participants of equity constructions.*

Для надлежащего функционирования рыночной экономики необходимо, чтобы деятельность хозяйствующих субъектов была максимально эффективной.

В связи с этим государство заинтересовано в ликвидации тех предприятий, которые являются убыточными. Для достижения данной цели введен специальный правовой механизм, именуемый процедурой банкротства.¹

Основная суть вышеназванного института сводится к восстановлению прав кредиторов, нарушенных посредством недобросовестной деятельности организаций. К сожалению, сектор недвижимости также не обошли данные нарушения, что способствовало введению в девятую главу Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N127-ФЗ положений, касающихся защиты прав граждан, являющихся инвесторами в строительство объектов недвижимости, осуществляющих свою деятельность на непрофессиональной основе (дольщиков).

В седьмом параграфе главы девятой ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» даны основные понятия, касающиеся защиты прав дольщиков, а также подробно описаны процедуры банкротства застройщика, неэффективно реализующего строительную деятельность.

Главным фигурирующим лицом, помимо застройщика и участников долевого строительства, не только вышеуказанного параграфа, но и всего Закона «О несостоятельности» в целом, является арбитражный управляющий. Его присутствие - не прихоть законодателя, а обусловленная природой спора потребность, так как и для кредиторов, и для должника банкротство является непростой ситуацией, требующей внедрения третьего лица, обладающего специальными познаниями. Таким лицом является арбитражный управляющий, выступающий в качестве, своего рода, куратора дела.

Каждая стадия процедуры банкротства имеет специфику, что требует квалифицированной подготовки и узконаправленных знаний в конкретной области права, поэтому общий термин «арбитражный управляющий» заменяется на иной в зависимости от стадии, которую ведет конкретный специалист.

¹ Одинцов С.В., Полярович М.А. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства) застройщиков/ С.В. Одинцов, М.А. Полярович// Журнал: Евразийское научное объединение – 2019. 5-5 (51). - 330 – 332.

В ходе процедуры банкротства застройщика могут быть введены только две стадии:

- внешнее управление;
- конкурсное производство.

Что касается таких стадий банкротства как наблюдение и экономическое оздоровление, которые вводятся в стандартном процессе признания банкротом, при банкротстве застройщиков, не применяются.

Как показывает судебная практика, арбитражный управляющий, при реализации процедуры банкротство, как правило, в целях экономии времени ограничивается лишь стадией конкурсного производства. Получив от суда информацию об утверждении заявления о признании застройщика банкротом, он тут же, минуя стадию внешнего управления, открывает конкурсное производство сроком на один год. Нужно отметить, что данный срок не является окончательным. По заявлению участников процесса он может быть продлен еще на 6 месяцев.²

Таким образом, в ходе дела о банкротстве застройщика арбитражный управляющий может выступать лишь в качестве внешнего и конкурсного управляющего.

До принятия Федерального закона от 29.07.2017 №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступившего в силу 01.01.2018, правовой статус вышеназванного лица регулировался посредством общих правил, предъявляемых к арбитражному управляющему.

Однако с 01.01.2018 вступили в силу существенные изменения в положения параграфа 7 главы IX Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

² Карелина С.А. Механизм правового регулирования отношений несостоятельности, М., Волтерс Клувер, 2008 г.

Указанным нормативным правовым актом закреплён особый статус застройщиков и особенности ведения процедуры их банкротства. Федеральный закон № 218-ФЗ установил повышенные требования к кандидатуре арбитражного управляющего, утверждаемой судом в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика.

Вышеназванный закон предусматривает создание публично-правовой компании, которая получила название «Фонд защиты прав участников долевого строительства». Данный Фонд наделили полномочиями по передаче дел о банкротстве арбитражным управляющим, чтобы те, соответственно, выполняли обязательства конкурсного либо внешнего управляющего в порученном деле о банкротстве застройщика.

Законом обращено внимание на то, что с 01 января 2018 года при подаче заявления о признании застройщика банкротом, в нем указываются кандидатура арбитражного управляющего, аккредитованного Фондом, а также наименование и адрес саморегулируемой организации, членом которой является указанный арбитражный управляющий.

Аккредитация арбитражного управляющего в качестве конкурсного или внешнего управляющего при банкротстве застройщиков осуществляется в течение тридцати дней со дня подачи арбитражным управляющим соответствующего заявления, к которому должны быть приложены документы, верифицирующие соответствие заявителя определенным законом требованиям.

Аккредитация арбитражного управляющего в качестве конкурсного управляющего (внешнего управляющего) при банкротстве застройщиков осуществляется Фондом при соблюдении обязательных условий, которые четко прописаны в обновленной редакции ФЗ «О неплатежеспособности».

Условия назначены следующие:

- наличие опыта ведения дел о банкротстве;
- отсутствие на протяжении трех предшествующих лет каких-либо нарушений отечественного законодательства, которые могли привести к

беспочвенным растратам аукционной массы застройщика, неравномерному погашению кредиторских задолженностей, ущемлению прав кредиторов;

- отсутствие информации о ненадлежащем выполнении обязательств;
- соответствие всем требованиям, установленным для арбитражного управляющего действующим законодательством;
- стаж работы не меньше трех лет на руководящей должности в области строительства и восстановления объектов капитального строительства.³

Рассмотрение заявлений об аккредитации и выдача свидетельства об аккредитации осуществляются Фондом на безвозмездной основе. Срок действия аккредитации составляет три года.

Фондом ведется список аккредитованных арбитражных управляющих, который подлежит размещению на сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Как мы уже выяснили, законом установлены высокие требования к кандидатуре арбитражного управляющего в делах о банкротстве застройщиков. Однако дольщиков, в первую очередь, волнует не информация об уровне независимости и добросовестности арбитражного управляющего, а осуществляемые им функции, а также возлагаемые на него обязанности.

В ходе проведения процедуры банкротства арбитражный управляющий выполняет большое количество различных действий.

В первую очередь, он сообщает участникам строительства о начале нового этапа (внешнего управления или конкурсного производства). Данное действие должно быть выполнено в течение 5 дней с момента его назначения на данную должность. Вышеназванное уведомление также должно включать в себя информацию о имеющейся у дольщиков возможности по предъявлению требований о передаче жилых помещений и (или) денежных требований, а также о возможности расторжения договора с застройщиком.

³ Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

Также арбитражный управляющий осуществляет контроль за должником по осуществлению им ряда юридически значимых действий, таких как заключение договоров о передаче жилых помещений, соглашений об их изменении или расторжении, а также совершению иных сделок с недвижимым имуществом. Осуществление контроля является одной из важнейших функций арбитражного управляющего в делах о банкротстве застройщиков, так как позволяет ему защитить имущество застройщика от неправомерной реализации, что в конечном счете позволяет удовлетворить требования кредиторов. Сделки, совершенные застройщиком без предварительного получения на них согласия от арбитражного управляющего, подлежат оспариванию в судебном порядке.

Еще одна функция арбитражного управляющего заключается в оценке реального ущерба, понесенного дольщиками. Нужно отметить, что данную оценку арбитражный управляющий осуществляет посредством привлечения лица, обладающего специальными знаниями, позволяющими оценить разницу между стоимостью жилого помещения и суммой денежных средств, уплаченных за него дольщиком.

Кроме того, арбитражный управляющий ведет реестр кредиторов, включающий в себя признанные судом обоснованными требования, а также открывает специальный банковский счет, позволяющий финансировать объект незавершенного строительства. Последняя из вышеназванных процедур с 1 июля 2019 года упрощена в связи с внесением поправок в ФЗ «О защите прав граждан – участников долевого строительства», в соответствии с которыми все застройщики, привлекающие средства граждан для дальнейшей реализации своей деятельности, должны заключать с дольщиками договоры счета условного депонирования. В результате данной процедуры денежные средства дольщиков, поступающие на специальный счет в банке, будут замораживаться до момента выполнения застройщиком обязательств по вводу объекта строительства в эксплуатацию.

Также в полномочия арбитражного управляющего в делах о банкротстве застройщиков входит проведение собраний участников строительства, в ходе

которых он ставит перед собранием вопросы об обращении в суд с ходатайством о передаче объекта незавершенного строительства, информирует участников строительства о порядке создания, функционирования, преобразования и ликвидации специально созданного строительного кооператива, готовит заключение о наличии или отсутствии возможности погасить требования участников строительства путем передачи объекта незавершенного строительства вышеназванному потребительскому кооперативу. В случае принятия судом решения о передаче объекта незавершенного строительства дольщикам арбитражный управляющий обеспечивает государственную регистрацию перехода прав застройщика к потребительскому кооперативу.⁴

Как правило, объект незавершенного строительства при банкротстве застройщика передается новому застройщику, который изъявляет желание продолжить строительство. В данной ситуации арбитражный управляющий берет на себя обязанность по передаче последнему имущества и соответствующих обязательств.

Кроме основных функций арбитражного управляющего в деле о банкротстве застройщика, есть еще и дополнительные. К ним относится анализ материального состояния должника, предоставление информации по реестру требований кредиторов соответствующим лицам, сообщение в уполномоченные органы информации о каких-либо выявленных правонарушениях, информирование кредиторов о действиях застройщика, которые могут повлечь гражданскую ответственность третьих лиц, выявление признаков состава преступления, регламентированы ст. 196 УК РФ (преднамеренное банкротство).

На основании вышесказанного, можно сделать вывод, что арбитражный управляющий в делах о банкротстве застройщиков наделен большим количеством разнообразных функций, что обосновывает необходимость наличия высокого уровня квалификации у лица, претендующего на участие в проведении данной процедуры. В противном случае, она может затянуться на долгие годы,

⁴ Валеев Р.А. Правовой режим объекта незавершенного строительства: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Казань, 2007

что несомненно окажет колоссальные негативные последствия на лиц, инвестирующих свои финансовые средства в объекты строительства. Однако эта характеристика актуальная и для любого другого арбитражного управляющего, не связанного с банкротством застройщиков. Данная же статья, главным образом, раскрывает особенности правового статуса арбитражного управляющего в делах, связанных с банкротством строительных организаций, который имеет ряд специфик.

Во-первых, правовой статус арбитражного управляющего в делах о банкротстве застройщиков регулируется отдельным параграфом Главы 9 Закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Во-вторых, не каждое лицо, удовлетворяющее общим требованиям законодательства, предъявляемым к арбитражным управляющим, может принять в процедуре банкротства застройщиков. Оно, помимо всего прочего, должно быть соответствующим образом аккредитовано.

В-третьих, арбитражный управляющий в делах о банкротстве застройщиков может выступать только в качестве внешнего либо конкурсного управляющего. Временный и административный управляющий в банной процедуре не участвуют.

Наконец, перечень функций, которые осуществляет арбитражный управляющий в делах о банкротстве застройщиков, шире, нежели в банкротстве, осуществляемом по общим правилам.

Список литературы

Нормативно-правовые акты:

1. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017);
2. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017);

Научные издания:

1. Валеев Р.А. Правовой режим объекта незавершенного строительства: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Казань, 2007;
2. Ершова И.В., Енькова Е.Е. Банкротство хозяйствующих субъектов: Учебник для бакалавров / М.:Прспект, 2016;
3. Карелина С.А. Механизм правового регулирования отношений несостоятельности, М., Волтерс Клувер, 2008 г.

Научные статьи:

1. Одинцов С.В., Полярович М.А. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства) застройщиков/ С.В. Одинцов, М.А. Полярович// Журнал: Евразийское научное объединение – 2019. 5-5 (51). - 330 – 332.