

Ермакова Татьяна Николаевна
Студент 2 курса магистратуры направления
«Магистр частного права»
Волго-Вятского института (филиала)
Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА), г. Киров,
Научный руководитель: Шаклеина Елена Витальевна,
доцент кафедры гражданского и семейного права
Волго-Вятского института (филиала)
Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА),
г. Киров

НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВА) ЗАСТРОЙЩИКОВ

***Аннотация:** В статье рассмотрена ситуация, которая складывается на современном строительном рынке, свидетельствующая о росте числа банкротных дел в отношении организаций-застройщиков. Показано, что действующий в Российской Федерации институт несостоятельности (банкротства) застройщиков не соответствует современным вызовам в условиях экономической нестабильности. Имеется ряд проблем, требующих своего скорейшего разрешения путем реформирования действующего законодательства.*

***Ключевые слова:** Закон о банкротстве, банкротство застройщиков, договор долевого участия, неплатежеспособность, должник.*

***Annotation:** The article examines the situation that is developing in the modern construction market, indicating an increase in the number of bankruptcies of developers. It is shown that the institution of insolvency (bankruptcy) of developers operating in the Russian Federation does not meet modern challenges in*

conditions of economic instability. There are a number of problems that need to be resolved as soon as possible by reforming the current legislation.

Key words: *Bankruptcy law, bankruptcy of developers, equity agreement, insolvency, debtor.*

Особое значение в регулировании экономических процессов имеет правовой институт несостоятельности (банкротства).

В настоящее время проблема несостоятельности (банкротства) застройщиков имеет актуальный характер и требует срочного разрешения. Вышесказанное обусловлено тем, что в условиях недостаточного правового регулирования и отсутствия государственного участия в жилищном строительстве количество застройщиков, признанных неплатежеспособными, неуклонно растет. При этом для многих людей вопрос доступности жилья стоит довольно остро.

Те преобразования, которые были внесены в последние годы в законодательство, дают понять то, что государство предпринимает меры, направленные на то, чтобы максимально обезопасить лиц, принимающих участие в строительстве, от ненадёжных застройщиков. В этом плане Федеральный закон «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 № 214-ФЗ [2], равно как и Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту – Закон о банкротстве) [1] разрешили большое число дискуссионных вопросов, в том числе за счёт того, что стали строже требования, предъявляемые к застройщикам. Однако как показала практика, законодательство не в полной мере защитило интересы участников строительства. Эта проблема возникала в случаях признания застройщика неплатежеспособным.

Важно подчеркнуть, что уже на стадии инициирования банкротства застройщиков появляются определённые проблемные вопросы.

Так, например, в Законе о банкротстве говорится о том, что инициирование процедуры банкротства застройщика допустимо на стадии обращения в судебный орган с заявлением о признании должника в качестве банкрота. В данном случае сведения о том, что должник выступает как застройщик, должны указываться должником, либо, если сведения об этом есть у конкурсного кредитора или уполномоченного органа, они также включаются в заявление о признании должника в качестве банкрота (на это указывается в пунктах 1, 3 статьи 201.1 Закона о банкротстве).

Учитывая данную норму, направить в судебный орган заявление и указать на употребление в деле правил, содержащихся в параграфе 7 главы IX Закона о банкротстве может исключительно уполномоченный орган или конкурсный кредитор, говоря другими словами, кредитор по денежным обязательствам (абзац 8 статьи 2 Закона о банкротстве). Ни у уполномоченного органа, ни у конкурсного кредитора, как правило, нет интереса в банкротстве должника - застройщика. Тогда, когда происходит употребление вышеуказанных правил, данные участники из 3 очереди погашения задолженностей при обычном банкротстве, окажутся машинально в 4 очереди. Получается, что в их заинтересованностях употребление общих правил о банкротстве, а не удовлетворение требований вслед за требованиями лиц, принимающих непосредственное участие в строительстве.

Ещё здесь важно, на наш взгляд, сказать, что судебные органы не прибегают к употреблению правил, содержащихся в параграфе 7 главы IX Закона о банкротстве на этапе возбуждения дела. Это связано с тем, что ни уполномоченный орган, ни конкурсные кредиторы, которые не касаются обязательств должника как застройщика, не могут привести достоверных подтверждений того, что должник выступает в качестве застройщика (к примеру, решение судебного органа по неисполненному обязательству,

связанному с передачей объекта недвижимости). Выходит, что решение об употреблении правил о банкротстве застройщика принимается судебным органом в уже принятом к рассмотрению деле о банкротстве должника [3].

Также следует обратить внимание на особенно сжатые сроки начала процесса банкротства – пятнадцатидневный срок. Ориентируясь на максимально сжатые сроки, отметим, что такая «спешка» также является своеобразным способом защиты хозяйствующего субъекта от негативных последствий возникшего финансового кризиса: чем раньше будут выявлены признаки неплатежеспособности и введены реабилитационные меры, тем выше шансы на восстановление ликвидности компании.

Ни для кого не секрет, что большинство судебных дел, направленных на банкротство застройщика, заканчиваются признанием должника неплатежеспособным и ликвидацией предприятия на этом основании. Похоже, это связано с тем, что застройщик, в отличие от других юридических лиц, указанных в Законе о банкротстве, не имеет возможности пройти все этапы процедуры: после того, как суд примет заявление о банкротстве должника-застройщика, у застройщика дело немедленно переходит в стадию конкурсного производства.

В соответствии с поправками, внесенными в законодательство в 2018 году, были отменены правила применения процедур наблюдения и финансового оздоровления. В рамках процедуры банкротства вводится процедура конкурсного производства. В то же время, если суд установит, что платежеспособность должников может быть восстановлена, то в соответствии со статьей 201.15.3 Закона о банкротстве возможен переход к внешнему управлению [4].

Следует отметить, что проблема исключения процедуры наблюдения и финансового оздоровления вызывает очень живой интерес в юридической литературе. Мы также приведем нормы зарубежного законодательства для сравнения [6].

Наибольший интерес в контексте рассмотрения данной проблемы представляет французская модель правового регулирования отношений в сфере банкротства. Во французском законодательстве организации-должники не классифицируются по видам предпринимательской деятельности, как это делается в российской системе.

В законодательстве Великобритании, наряду с общим законом о банкротстве, существует специальный закон, регулирующий специфику и процедуру банкротства застройщика, что еще раз указывает на дифференциацию правового регулирования.

Во Франции правила, регулирующие несостоятельность организаций, не кодифицированы и содержатся в нескольких нормативных правовых актах, которые действуют с учетом поправок уже более десяти лет.

В качестве цели проведения процедуры банкротства в отношении юридических лиц выступает:

- во-первых, сохранение рентабельности хозяйствующих субъектов;
- во-вторых, сохранение рабочих мест.

Защита интересов кредиторов в данном аспекте является менее важной по отношению к первым двум перечисленным целям.

Для реализации этой концепции во Франции действуют «Акт в отношении предотвращения и дружественного урегулирования затруднений на предприятии», «Акт в отношении оздоровления и судебной ликвидации предприятий», «Акт относительно судебных администраторов, уполномоченных ликвидаторов и экспертов по оценке ситуации на предприятиях». Вышеуказанные законодательные акты направлены на обеспечение того, чтобы юридическое лицо могло прибегнуть к специальным мерам для выхода из состояния неплатежеспособности путем прохождения антикризисных процедур финансового оздоровления и реструктуризации [5]. Однако российское законодательство пошло иным путем.

Отметим также, что норма статьи 201.15–3 Закона о банкротстве, предусматривающая возможность выхода должника-застройщика из процедуры банкротства в процедуру внешнего наблюдения, носит скорее декларативный характер, поскольку на практике она фактически не находит своего отражения.

Общие положения Закона о банкротстве также предусматривают процедуру санации, которая, в отличие от одноименной процедуры, закрепленной действующим законодательством Франции, носит досудебный характер и может применяться в рамках частных мер по предотвращению банкротства. В то же время статья 31 Закона о банкротстве устанавливает круг лиц, которые могут оказать финансовую помощь должнику в случае обнаружения первых признаков неплатежеспособности: законодатель относит к таким лицам учредителей (участников) должника, собственников имущества должника - унитарного предприятия, кредиторов и иных лиц. В то же время такая помощь может быть обязательной. На практике такие меры инициируются должником с учетом пункта 2 ст. 31 Закона о банкротстве, содержат риски потери дееспособности компании-должника в результате ее поглощения финансовым донором в будущем.

Таким образом, уже на стадии инициирования банкротства застройщиков появляются определённые проблемные вопросы, связанные с применением норм о банкротстве, что способствовало бы своевременному и более качественному разрешению дел. В связи с тем, что в 2018 году, были отменены правила применения процедур наблюдения и финансового оздоровления, имеются некоторые проблемы. Так, на сегодняшний день в нашей стране не предусмотрено введение реабилитационных процедур для застройщиков-должников. Норма статьи 201.15–3 Закона о банкротстве, предусматривающая возможность выхода должника-застройщика из процедуры банкротства в процедуру внешнего наблюдения, носит скорее декларативный характер, поскольку на практике она фактически не находит

своего отражения. Переориентация же правового регулирования банкротства застройщиков-должников на восстановление их платежеспособности, смещение акцента правоприменительной практики с устранения «проблемных» участников экономических отношений на защиту интересов хозяйствующих субъектов при условии их предпринимательской добросовестности представляется автору наиболее перспективным направлением развития законодательства в области банкротства строительных организаций.

Использованные источники:

1. Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ (ред. от 28.12.2022) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. №43. ст. 4190.

2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. №1. (часть I) ст. 40.

3. Бунина Н.В. Договор участия в долевом строительстве и договор подряда: общее и особенное в правовом регулировании // Актуальные проблемы российского права. 2009. № 3. С.285

4. Добровлянина О.В., Кондратьева К.С. Виды незаконных банкротств в Российской Федерации: некоторые проблемы правового регулирования // Право: Журнал ВШЭ. 2017. № 3. С. 34–49.

5. Масленникова Л.В., Залесная Д.С. Цели и задачи института несостоятельности (банкротства): сравнительная характеристика российского и зарубежного законодательства // Молодой ученый. 2016. № 29. С. 453–455.

6. Савостьянова О.Н. Механизмы защиты прав участников долевого строительства в случае банкротства застройщика: законодательство и судебная практика // Российская юстиция. 2016. № 3. С. 28–31.