

*Ермакова Татьяна Николаевна*  
*Студент 3 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*

## **ПРАВОВОЙ СТАТУС ДОЛЖНИКА-ЗАСТРОЙЩИКА**

***Аннотация:** В статье рассмотрены определение и характеристика правового статуса должника-застройщика. Показано, что институт несостоятельности (банкротства) застройщиков в Российской Федерации в последние годы претерпевает изменения, направленные на то, чтобы максимально обезопасить лиц, принимающих участие в строительстве, от ненадёжных застройщиков.*

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

***Annotation:** The article considers the definition and characterization of the legal status of the debtor-developer. It is shown that the institute of insolvency (bankruptcy) of developers in the Russian Federation in recent years is undergoing changes aimed at maximizing the safety of persons participating in construction from unreliable developers.*

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

Федеральным законом от 12.07.2011 №210-ФЗ с 15 августа 2011 года Федеральный закон №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) [1] был дополнен параграфом 7 главы IX «Банкротство застройщиков».

Согласно сведениям, размещенным на портале Единого федерального реестра сведений о банкротстве, по итогам 2022 года общее количество сообщений об открытии конкурсного производства в отношении юридических лиц и крестьянско-фермерских хозяйств достигло 9 055, что на 12,2% меньше, чем в 2021 отчетном году. При этом, из общего количества 2 106 дел пришлось на строительную отрасль, что составляет 23,25% от общего числа банкротств (+0,79%). При этом в статистике учитывались организации, занимающиеся строительством новых объектов; реконструкцией, капитальным и текущим ремонтом, а также дополнительными работами; монтажом готовых зданий или сооружений на строительном участке (в т.ч. строительство временных сооружений); сохранением и воссозданием объектов культурного наследия.

О том, что следует понимать под «застройщиком» для целей использования параграфа 7 Закона о банкротстве, речь идёт в ст. 201.1. В частности, там указывается на то, что застройщика необходимо подвергать рассмотрению в качестве такого лица, которое привлекает денежные средства и (либо) имущество лиц, принимающих участие в строительстве, юридического лица вне зависимости от организационно-правовой формы, включая жилищно-строительного кооператива, либо индивидуального предпринимателя, к которым есть требования о передаче жилых помещений либо денежные требования. В литературе говорится о том, что вышеуказанное определение не сходится с аналогичными категориями (застройщик, заказчик-застройщик, инвестор-застройщик), употребляемыми в областях, не касающихся банкротства.

Для того чтобы признать должника застройщиком и использовать положения параграфа 7 Закона о банкротстве нужно соответствие следующим критериям:

- субъект обязан являться юридическим лицом либо индивидуальным предпринимателем;
- осуществлять строительство многоквартирного дома либо жилого здания блокированной застройки;
- заниматься строительством на участке земли, вне зависимости от права собственности на данный участок;
- заниматься привлечением финансовых ресурсов либо прочего имущества в целях строительства (строительные материалы, техника и т. д.;
- располагать неисполненными денежными требованиями либо требованиями, касающимися передачи жилых помещений лицам, принимающим участие в строительстве.
- заниматься деятельностью вне зависимости от существования зарегистрированного права на многоквартирный дом либо жилое здание блокированной застройки [2].

Важно подчеркнуть, что достаточно часто встречаются дискуссионные ситуации, когда в соответствии с формальными признаками должник не подходит под вышеуказанные критерии, несмотря на то что по факту он занимается застройкой жилых объектов на том или ином земельном участке. В качестве примера можно привести Постановление, вынесенное Правительством РФ от 28.01.2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» [3]. В данном Постановлении говорится о том, что многоквартирный дом следует рассматривать в качестве общности, по меньшей мере, 2 квартир, которые располагают автономными выходами либо на участок земли, который прилегает к жилому дому, либо в помещения

общего пользования в подобном доме. Многоквартирный дом включает в себя составляющие совокупного имущества владельцев помещений в подобном доме по жилищному законодательству. Нельзя рассматривать как жилые помещения такие помещения, которые имеют вспомогательное предназначение, равно как и подобные помещения, которые включены в состав совокупного имущества владельцев помещений в многоквартирном доме.

В свою очередь, жилой дом блокированной застройки нужно подвергать рассмотрению в качестве жилого дома, где численность этажей не превышает 3, состоящих из нескольких блоков, число которых составляет не свыше 10, и любой из данных блоков может использоваться для проживания одной семьи, располагать единой стеной (общими стенами) без наличия проёмов с близлежащим блоком (блоками), находиться на отдельном участке земли, обладать выходом на территорию единого пользования.

Очень важный критерий, который предполагает признание статуса застройщика за должником – это существование у должника на праве собственности, в соответствии с заключенным договором аренды либо субаренды, участка земли, где происходит постройка жилых объектов. Мы разделяем точку зрения, предложенную таким исследователем, как А. Маковская. В частности, она указывала на то, что юридические лица, чья организационно-правовая форма не даёт им возможности обладать земельными участками на одном из прав, установленных функционирующим законодательством, не имеют права заключать договоры долевого участия и являться застройщиками [4].

Подвергая рассмотрению подобный критерий, как наличие права на объект строительства, подчеркнём, что в данном случае законодатель и судебные органы придерживаются следующего: в том случае, если в качестве одного единственного застройщика относительно одного строительного объекта выступал бы человек, занимающийся только привлечением

финансовых ресурсов, и не обладающий правами на участок земли либо данный объект строительства, то нельзя использовать положения, содержащиеся в ст. 201.10 и ст. 201.11 Закона о банкротстве (передача объекта незавершенного строительства либо жилого помещения, которое принадлежит банкроту), где обозначены важнейшие институты защиты прав кредиторов застройщика, являющегося неплатёжеспособным. Выходит, для того чтобы положения, содержащиеся в разделе 7 главы IX Закона о банкротстве, не вступали в противоречие с целями юридического регулирования, законодатель позволил судебным органам признавать сделки, которые были заключены лицами, принимающими участие в строительстве, с застройщиком и (либо) с третьими лицами, которые совершают те или иные действия в его интересах, в качестве недействительных сделок.

Ещё один значимый критерий – это существование неисполненных денежных требований либо требований, касающихся передачи жилых помещений лицам, принимающим участие в строительстве. Данный критерий следует из особенностей правоотношений между лицами, принимающими участие в строительстве, и застройщиком. В частности, в период банкротства застройщика лица, принимающие участие в строительстве, могут рассчитывать на получение строительного объекта, о котором речь идёт в заключенном соглашении. Во время проведения процедуры банкротства кредиторы могут делать выбор, что им хочется получить: построенный объект либо финансовые ресурсы, которые были инвестированы в его постройку. На стадии установления требования кредитора заявитель вправе сформулировать желание заменить собственное требование в денежном эквиваленте, не расторгая письменно договор с застройщиком.

Теперь рассмотрим положения действующего на настоящий момент времени законодательства, которые позволят получить представление о требованиях, в соответствии с которыми застройщик должен реализовывать собственную деятельность в современных реалиях. Так, начиная с 01.01.2017,

законодательство, регулирующие вопросы участия в долевом строительстве, было сильно преобразовано. Преобразования были нацелены на то, чтобы сделать строже требования, предъявляемые к застройщикам, а также, чтобы усилить контроль над тратой финансовых ресурсов дольщиков. В наши дни для того, чтобы заниматься строительством застройщик должен располагать заключением о соответствии проектной декларации и застройщика введённым требованиям (на это указывается в ст. 3 Закона об участии в долевом строительстве).

Во время предоставления заключения о соответствии проектной декларации и застройщика введённым требованиям берётся в расчёт следующее: соответствие застройщика требованиям, предъявляемым к уставному капиталу. У застройщика, который выступает как юридическое лицо, обязаны отсутствовать какие-либо долги по платежам в бюджеты бюджетной системы РФ. У руководителя и бухгалтерского сотрудника застройщика должна отсутствовать судимость за преступления, совершённые в экономической сфере, не должно наличествовать никаких административных мер влияния в области строительства и капитального ремонта, они не должны быть дисквалифицированы в соответствии с решением, вынесенным органами исполнительной власти. Ещё важно отметить, что с учётом того, что в целях строительства застройщик осуществляет деятельность, направленную на привлечение финансовых ресурсов физических лиц, оно не должно подлежать ликвидации, и относительно него не должна быть начата хотя бы одна из процедур банкротства [5].

Среди требований, предъявляемых к застройщику, можно отметить следующее: осуществление деятельности при существовании разрешения на строительство. Данное разрешение должно быть предоставлено региональными органами власти или муниципальными органами власти.

За исключением указанного выше, информации о застройщике не должно содержаться:

- в реестре недобросовестных поставщиков;
- в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), а также лиц, принимающих участие в проведении аукциона по реализации участка земли, который находится в государственной собственности либо муниципальной собственности, или в проведении аукциона на право заключения договора аренды такого участка земли.

Подчеркнём, что начиная с 2017 г., стали предъявляться новые требования к сайту застройщика, который должен выкладывать сведения о себе (своей деятельности) в Интернет. Сайт обязан содержать не менее 3 ссылок, расположенных на главной странице, на внутренние страницы сайта, должно отсутствовать условие о неукоснительной регистрации, а также должны отсутствовать какие-либо добавочные установки исполняемых файлов, а также систем защиты сайта.

Разрешение на строительство, проектные декларации, сведения об участке следует располагать как сканированный лист документа. Всё должно быть подписано руководителем компании.

Ещё подчеркнём, что начиная с 2017 г., были внесены поправки в нормы об ответственности лиц, которые осуществляют контроль над должником.

Одна из наиболее часто встречающихся мер привлечения к ответственности застройщика – это неустойка (пеня, штраф). Такая мера может предусматриваться, как в договоре, так и в законе.

Поясним здесь, что неустойка следует подвергать рассмотрению в качестве санкции, носящей имущественный характер, употребляемой в отношении застройщика. Так, в том случае, если застройщик не соблюдает сроки передачи объекта строительства, то он должен уплатить дольщику неустойку (пени), величина которой составляет одну трехсотую ставки рефинансирования, введённую Центробанком РФ, актуальную на момент



осуществления обязательства, от стоимости договора за всякий день просрочки. В данном случае важно отметить увеличенную степень защиты лица, принимающего участие в долевом строительстве, во время несоблюдения сроков передачи строительного объекта. В частности, в ст. 6 Закона об участии в долевом строительстве указывается на то, что подобная неустойка должна уплачиваться в двойной величине. Одновременно с этим не всё время в качестве добросовестной стороны договора участия в долевом строительстве выступает дольщик. К примеру, ответственность застройщика ограничена случаями добросовестного поведения дольщика, поскольку, когда происходит нарушение сроков передачи строительного объекта в связи с уклонением дольщика от принятия объекта, например, дольщик отказывается поставить свою подпись под документацией о передаче, застройщик не уплачивает неустойку. Застройщик также может не соблюдать обязанность передать дольщику строительный объект, отвечающий всем требованиям.

Во время обнаружения различных изъянов в объекте строительства, что является причиной его непригодности к применению, участник может потребовать:

- на безвозмездной основе убрать все изъяны, при этом сделать это в разумные сроки;
- пропорционально снизить стоимость договора;
- компенсировать затраты на устранение существующих изъянов.

Ещё участник долевого строительства обладает правом одностороннего отказа от осуществления договора, может потребовать вернуть внесённые им финансовые ресурсы, равно как и проценты за использование чужих финансовых ресурсов.

Ответственность застройщика в соответствии с данным основанием ограничивается гарантийными сроками на объект долевого строительства. В частности, в ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве содержится указание на то, что участник долевого строительства может использовать, как



судебные способы, так и досудебные способы урегулирования спора, если были обнаружены какие-либо изъяны в строительном объекте. Однако сделать он это может при том условии, что подобные изъяны удалось выявить в ходе гарантийного срока. Застройщика невозможно привлечь к ответственности тогда, когда причины изъянов несмотря на то, что и обнаруженных в ходе гарантийного срока, кроются:

- в естественном износе объекта;
- в несоблюдении лицом, принимающим участие в долевом строительстве, правил, связанных с эксплуатацией объекта.

Выходит, что употребление мер ответственности предоставляет возможность, прежде всего, «возродить» положение лица, принимающего участие в долевом строительстве, которое пострадало от недобросовестных действий организации (индивидуального предпринимателя), выступающей в качестве застройщика. Ещё отметим, что меры ответственности призваны осуществлять не всего лишь восстановительную функцию, но и предупредительную функцию. Здесь подчеркнём, что предупредительная функция состоит в том, чтобы вызвать желание у застройщика на добровольной основе осуществлять порученные ему в соответствии с заключенным договором либо законодательством обязанности, под страхом употребления относительно него некоторых санкций, носящих имущественный характер.

Среди обязанностей застройщика в деле о банкротстве можно назвать, в первую очередь, обязанность, касающуюся направления заявления о признании его в качестве несостоятельного в арбитражный суд: когда в том случае, если происходит удовлетворение требований одних кредиторов, то это приводит к неосуществимости исполнения прочих денежных обязанностей должника; когда органом должника, по его учредительным документам, вынесено решение об обращении в арбитражный суд; когда по причине обращения взыскания на имущество, должник лишается возможности вести

последующую хозяйственную деятельность; когда должник отвечает признакам банкротства (на это указывается в ст. 9 Закона о банкротстве). Заявление в арбитражный суд следует направлять не позже месяца со времени наступления указанных обстоятельств.

В целом можно сказать, что 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 Закон об участии в долевом строительстве, равно как Закон о банкротстве решили большое число дискуссионных вопросов, включая за счёт того, что стали строже требования, предъявляемые к застройщикам.

#### **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. Карелина С.А., Фролов И.В. Банкротство застройщика. Теория и практика правоприменения. М., 2018. С. 64
3. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2006. №6. ст. 702.
4. Маковская А. Договор участия в долевом строительстве // Хозяйство и право. Комментарии нового законодательства. 2015. № 5. С. 31–32
5. Несостоятельность (банкротство): Учебный курс. В 2т. / Под ред. д.ю.н., проф. С.А. Карелиной. Т. 1. М.: Статут, 2019. С 287.