

**УДК 34.347**

## **АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ БАНКРОТСТВА ОРГАНИЗАЦИИ- ЗАСТРОЙЩИКА**

Рубан Т.Б.

магистрант 2 курса,

Академия права и Национальной Безопасности

ЧОУ ВО «Южный университет (ИУБиП)»

Магистр частного права

Научный руководитель

Кулик Т.Ю.

к.ю.н., доцент кафедры «Гражданско-правовые дисциплины»

**Аннотация:** В данной статье рассматриваются некоторые вопросы, возникающие при признании банкротом организации-застройщика по договору участия в долевом строительстве.

**Ключевые слова:** договор долевого участия в строительстве; застройщик; участник долевого строительства.

## **CURRENT ISSUES OF THE BANKRUPTCY OF THE ORGANIZATION-DEVELOPER**

Ruban T.B.

**Annotation:** This article discusses some of the issues that arise when a developer is declared bankrupt by a contract for participation in shared construction.

**Keywords:** equity agreement in construction; developer; participant of shared construction.

Любое юридическое лицо, занимающееся строительством, подвергается риску неспособности исполнять свои обязательства перед кредиторами. Все общие процедуры банкротства регулируются Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Процессуальные аспекты несостоятельности определены в Арбитражном процессуальном кодексе РФ [6. С. 80].

Однако в отношении застройщиков, привлекающих денежные средства и (или) имущество участников строительства, в Федеральном законе о

банкротстве предусмотрен ряд специальных норм – параграф 7 «Банкротство застройщиков».

Условно можно выделить два этапа по защите прав участников строительства в рамках дела о банкротстве. Первый – это легализация прав участников строительства, или, иными словами – установление их требований. Требования участников строительства подлежат включению в реестр [1. С. 74]. Особые правила предусмотрены для некоторых категорий граждан [4. С. 56]. Данное правило применяется, начиная с даты вынесения определения о введении процедуры наблюдения, в том числе при проведении всех последующих процедур, за исключением требований в отношении текущих платежей (п. 1 ст. 201.4 Закона о банкротстве).

Как неоднократно отмечалось в литературе, должником-застройщиком по смыслу Закона будет являться юридическое лицо (независимо от организационно-правовой формы), привлекающее денежные средства или имущество участников строительства для строительства многоквартирного жилого дома в случае невозможности завершить строительство и передать участникам строительства жилые помещения.

Несмотря на то что п. 2 ст. 201.1 Закона о банкротстве предусмотрена возможность признания застройщиком лица, не обладающего правами на земельный участок и объект строительства, указанное регулирование не исключает признания застройщиком и того лица, которое является правообладателем названных объектов, но денежные средства напрямую не привлекает [1. С. 75].

Вопросы могут возникнуть также и в случае, когда земельный участок приобретается для государственных или муниципальных нужд [5. С. 63].

При обратном толковании механизмы, закрепленные § 7 гл. IX Закона о банкротстве, являлись бы неэффективными и не обеспечивали бы достижение цели банкротства застройщика.

Поэтому законодатель, во избежание толкования норм упомянутого параграфа в противоречии с целями правового регулирования, предоставил

судам возможность признавать сделки, заключенные участниками строительства с застройщиком и (или) с действовавшими в его интересах третьими лицами, притворными (п. 5 ст. 201.1 Закона о банкротстве), что в конечном счете позволяет верно квалифицировать состав и статус вовлеченных в процесс несостоятельности застройщика лиц [2].

Законом о банкротстве установлены особые процессуальные последствия в отношении порядка разрешения споров по поводу недвижимого имущества между застройщиком и иными лицами (ст. 201.8).

Законодатель вводит квазиисковую процедуру разрешения споров, возникающих между застройщиком и иными лицами в рамках производства по делу о несостоятельности (банкротстве). Разрешение спора завершается вынесением судебного акта – определения об удовлетворении требования или об отказе в удовлетворении требования, которое может быть обжаловано [3. С. 64].

На основании определения арбитражного суда может быть выдан исполнительный лист.

Требования кредиторов могут быть предъявлены в любой процедуре несостоятельности (банкротстве) с соблюдением сроков, установленных Законом о банкротстве. Для застройщиков – юридических лиц и индивидуальных предпринимателей используются различные процедуры. В случае несостоятельности индивидуального предпринимателя наряду с нормами гл. X Закона субсидиарно применяются также и нормы § 7 гл. IX Закона.

В заключении можно подвести следующий итог сказанному. Решение проблем, связанных с предоставлением жилья гражданам, пострадавшим от действий недобросовестных застройщиков, безусловно, имеет социальную значимость, что подтверждается все более активным регулированием данной сферы со стороны законодателя. Так, 30 июля 2017 г. вступили в силу изменения, внесенные в ст. 23.2 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. Данные изменения направлены на защиту прав

граждан – участников долевого строительства в форме осуществления возмещения по договорам участия в долевом строительстве.

### **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Запорощенко В.А. Особенности защиты прав участников строительства при банкротстве застройщиков // Бизнес, Менеджмент и Право. – 2017. – № 3-4. – С. 74-75.
2. Определение Верховного Суда РФ от 22 августа 2016 года № 304-ЭС16-4218 по делу № А46-13473/2014. [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из Справочно-правовой системы «Консультант Плюс». Раздел «Судебная практика».
3. Шишмарева Т.П. Правовое регулирование несостоятельности застройщика // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2016. – № 10. – С. 64-67.
4. Бондаренко О.В., Кулик Т.Ю. Практические проблемы обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (на примере зерноградского района Ростовской области) // Интеллектуальные ресурсы – региональному развитию. 2015. № 1-5. С. 55-59.
5. Кулик Т.Ю. Новые способы осуществления государственных закупок // Интеллектуальные ресурсы - региональному развитию. – 2016. – Т. 2, № 1. – С. 63-67.
6. Кулик Т.Ю. Арбитражный процесс. Производство по пересмотру судебных актов. – Ставрополь, 2016.