

О СОВЕРШЕНСТВОВАНИИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ ЗАСТРОЙЩИКОВ

Данная работа посвящена перспективам совершенствования российского законодательства в сфере несостоятельности (банкротства) застройщиков.

Советом Федерации Федерального Собрания РФ 6.07.2011 г. был одобрен Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и статьи 17 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства участников строительства» [1], далее — *ФЗ*.

Действительно, Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» [2], далее — *ФЗ о банкротстве*, не закрепляет специальных норм об особенностях банкротства застройщиков. Необходимость в таких нормах, полагаем, есть, прежде всего, для обеспечения прав и законных интересов граждан, когда: а) должник, осуществлял привлечение их денежных средств, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент возбуждения производства по делу о банкротстве не введены в эксплуатацию; б) такие граждане по тем или иным причинам не избрали в качестве формы защиты своих прав и законных интересов участие в деле о банкротстве своего застройщика в качестве конкурсных кредиторов.

Особенно в такого рода ситуации усугубляется по известным причинам положение граждан, на отношения которых с застройщиком не распространяется действие Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [3], далее — *ФЗ о долевом строительстве* (в том числе, когда, согласно п. 2 ст. 27 по-

следнего, разрешение на соответствующее строительство было получено до вступления его в силу — 01.04.2005 г.).

Сегодня участники долевого строительства (и т.п. инвесторы) защитить свои права и законные интересы в ситуации возбуждения в отношении их застройщика как должника производства по делу о банкротстве могут, заявив соответствующие требования (по *денежным обязательствам*) в рамках дела о банкротстве (ст. 71, 100 ФЗ о банкротстве) и получив статус *конкурсных кредиторов*. Для конвертации своих неденежных требований по договору участия в долевом строительстве (или иному подобному договору) в требования по *денежному обязательству* инвестор вправе, допустим, в *одностороннем порядке отказаться от исполнения договора*, например, в связи с *неисполнением застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на 2 месяца* (подп. 1 п. 1 ст. 9 ФЗ о долевом строительстве).

Однако, чем больше временной разрыв между вложением инвестиций в строительство и вводом объекта строительства в эксплуатацию (или банкротством застройщика, не окончившего строительство), тем менее интересным для инвестора в нашей стране по известным причинам становится возврат вложенных инвестиций по сравнению с перспективой получить в свою собственность их объект.

Правовая конструкция *договора участия в долевом строительстве* (и, как правило, подобных ему соглашений) построена таким образом, что именно застройщик (заказчик) создает «новую вещь» — объект строительства «для себя» по смыслу п. 1 ст. 218 ГК [4], далее — *ГК*, и, соответственно, у застройщика (заказчика) *может возникнуть право собственности* на эту вещь, если она создана (в том числе и на *объект незавершенного строительства*), как там подчеркнуто, «с соблюдением закона и иных правовых актов». При этом по общему правилу, когда такого рода договоры исполняются надлежащим образом, *первичными приобретателями права собственности объектов долевого строительства становятся участники долевого строительства (и т.п. инвесторы)*, что обусловлено, прежде всего, причинами сугубо экономическими, —

застройщику (заказчик) просто невыгодно регистрировать сначала свое право собственности на соответствующий объект в целом или его части, а затем передавать эти части инвесторам [5, 328]. Но для того, чтобы это произошло, застройщик (заказчик) должен исполнить свои договорные обязанности, — ввести объект строительства в эксплуатацию и передать инвесторам причитающиеся им (в силу *обязательственных, не вещных прав*) части данного объекта [5, с. 346; 6, с. 103].

Итак, раз у таких инвесторов до момента исполнения застройщиком указанных выше договорных обязанностей не возникает *вещное* право на объекты долевого строительства, они не должны иметь в своем арсенале *вещно-правовых* способов защиты прав и законных интересов, в том числе не праве предъявлять иски о *признании права собственности* на такие объекты. Но могут, например, требовать *исполнения обязательства в натуре* (ст. 12, 396 ГК). Наша правоприменительная практика нередко ориентируется именно на эти аргументы, и суды отказывают в удовлетворении упомянутых исков. Однако под напором имеющегося общественного резонанса вследствие распространения недобросовестности застройщиков, оставляющих свои строительные объекты незавершенными, а также руководствуясь желанием максимально обеспечить права и законные интересы пострадавших «дольщиков», суды общей юрисдикции зачастую удовлетворяют подобные иски (хотя в практике арбитражных судов такая тенденция не закрепились) [6, с. 99-102; 7, с. 32-39].

При этом добавим, что если застройщик — *юридическое лицо* будет признан *банкротом*, после завершения конкурсного производства он будет ликвидирован, соответственно, и любые его *обязательства* перед кем-либо, в том числе «дольщиками», в частности залоговые, *прекратятся* (п. 1, 4 ст. 61, ст. 419 ГК, п. 3 ст. 149 ФЗ о банкротстве). Поэтому с момента открытия конкурсного производства в отношении такого застройщика дальнейшая выжидательная позиция для его «дольщиков» становится крайне рискованной.

Конечно, возможен и такой вариант выхода из сложившейся ситуации: появляется некий *инвестор*, который заменяет должника

по делу о банкротстве в качестве *застройщика* в обязательствах с «дольщиками» и продолжает строительство соответствующего объекта. Основная проблема здесь — найти такого *инвестора*. Вероятность его привлечения тем выше, чем, естественно, меньше «дольщиков» у объекта строительства.

При этом объект незавершенного строительства может быть включен в *конкурсную массу* [7, с. 34, 42-48], — такого рода объекты не исключаются из последней в силу п. 2 ст. 131 и ст. 132 ФЗ о банкротстве, — а затем продан на открытых торгах (п. 3 ст. 139, п. 3 ст. 111 ФЗ о банкротстве); возможность чего подтверждается и практикой арбитражных судов [8; 9]). Также объект незавершенного строительства может быть продан и в порядке реализации *мер по восстановлению платежеспособности должника* в ходе *внешнего управления* (ст. 109, 111 ФЗ о банкротстве). Вместе с тем, государственная регистрация права собственности застройщика на такой объект с последующей его реализацией не может не затрагивать права и законные интересы лиц, чьи денежные средства (иные инвестиции) привлекались для создания последнего.

Согласно господствующей у нас до сих пор в юридической доктрине позиции, «то, что на практике дольщикам иногда удается получить исполнение вне рамок дела о банкротстве, вызвано отсутствием понимания подлинного назначения процедур банкротства и неэффективным применением защитных механизмов, заложенных в Законе о банкротстве. Их цель — пресечение преимущественного удовлетворения одних кредиторов перед другими» [7, с. 35]. Допустим, «если у застройщика в строительстве находится два объекта — А и Б, причем первый построен на 90%, а второй вообще не начали строить, единственно приемлемым является вариант, при котором объект А продается с торгов, а вырученные средства направляются на погашение требований как тех граждан, которые приобрели квартиры в этом объекте, так и тех граждан, которые внесли средства за квартиры из объекта Б» [7, с. 35].

Упомянутый в самом начале ФЗ значительно изменяет концепцию законодательного обеспечения несостоятельности застройщиков, делая последнее социально направленным и формируя новый баланс прав и законных интересов соответствующих инвесторов.

ФЗ закрепляет необходимость ведения в рамках дел о банкротстве застройщиков, помимо предусмотренного сейчас ФЗ о банкротстве *реестра требований кредиторов*, еще и *реестра требований о передаче жилых помещений*, (подп. 7 п. 1 ст. 201¹ ФЗ). Соответственно, и лицами, участвующими в деле о банкротстве застройщика, признаются все участники строительства — физические и юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования, имеющие к застройщику как денежные требования, так и требования о передаче жилых помещений (подп. 2 п. 1 ст. 201¹, п. 1 ст. 201² ФЗ).

При этом предполагается применять соответствующие специальные нормы «независимо от того, имеет ли застройщик на праве собственности, аренды или субаренды земельный участок, а также независимо от того, обладает ли застройщик правом собственности или иным имущественным правом на объект строительства» (п. 2 ст. 201¹ ФЗ), и вне зависимости от вида заключенных участниками строительства сделок с застройщиком, главное, чтобы такие сделки были связаны «с передачей денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность» (п. 6 ст. 201¹ ФЗ).

Только в рамках дела о банкротстве подлежат предъявлению и рассмотрению предусмотренные п. 1 ст. 201⁸ ФЗ требования к застройщику или застройщика к другим лицам в отношении недвижимого имущества, в частности о признании наличия или отсутствия права собственности или иного права либо обременения в отношении недвижимого имущества, в том числе объектов незавершенного строительства.

ФЗ изменяет и закреплennую п. 4 ст. 134 ФЗ о банкротстве очередность удовлетворения требований кредиторов, отодвигая «расчеты с другими кредиторами» (третья очередь по ФЗ о банкротстве) на четвертую позицию и помещая на их место «расчеты по денежным требованиям граждан — участников строительства» (п. 1 ст. 201⁹ ФЗ).

При этом ФЗ позволяет участникам строительства до конвертации их не денежных требований в денежные в целях включения в реестр требований кредиторов инициировать либо погашение требований участников строительства путем передачи прав застройщика на объект незавершенного строительства и земельный участок созданному участниками строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу (ст. 201¹⁰ ФЗ), либо погашение требований участников строительства путем передачи им в собственность жилых помещений в многоквартирном доме — при наличии у застройщика завершенного строительством многоквартирного дома (ст. 201¹¹ ФЗ). Причем закреплена обязанность арбитражного управляющего выносить на рассмотрение собрания участников строительства вопрос об обращении в арбитражный суд с соответствующим ходатайством.

Вместе с тем, обращает на себя внимание то, что ФЗ не предусматривает каких-либо особенностей применения в деле о банкротстве к должнику-застройщику реабилитационных процедур. Так, в качестве меры по восстановлению платежеспособности такого должника может использоваться получившая уже давно распространение на практике «замена застройщика», т. е. перемена лица в соответствующих обязательствах на стороне застройщика [7, с. 39, 40, 48]; [10]. При этом полагаем, что такая «замена» должна производиться через *открытые торги в форме конкурса*, обязательным условием которого должно быть правопреемство покупателя по обязательствам застройщика, возникшим перед участниками строительства на основании соответствующих сделок.

Также в качестве меры по восстановлению платежеспособности должника-застройщика может использоваться привлечение последним подрядчика (генерального подрядчика), который бы после заключения договора строительного подряда (генерального подряда) продолжил строительство соответствующего объекта (объектов), в том числе, возможно, с отсрочкой (рассрочкой) оплаты результатов выполненных им работ. При таком возобновлении строительства логично ожидать роста спроса со стороны инвесторов, а полученные за счет реализации прав на объекты долевого

строительства средства застройщик должен будет перечислять своему подрядчику (генеральному подрядчику) после подписания сторонами акта (актов) о приемке выполненного этапа работ.

Проблема выбора финансово устойчивого и действительно способного продолжить строительство подрядчика (генерального подрядчика) может быть решена законодательным закреплением необходимости его привлечения посредством проведения *открытого конкурса* на право заключения с застройщиком договора строительного подряда (генерального подряда). Другая проблема — обеспечения целевого использования вырученных денежных средств — законодательным закреплением действенного механизма контроля за этим со стороны арбитражного управляющего и собрания участников строительства.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Проект № 334201-5 федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.duma.gov.ru/systems/law/?number=334201-5&sort=date>.
2. Федеральный закон от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» // Собрание законодательства Российской Федерации (далее — СЗ). 2002. № 43. Ст. 4190.
3. Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СЗ. 2005. № 1. Ч. 1. Ст. 40.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // СЗ. 1994. № 32. Ст. 3301.
5. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М.: Волтерс Клувер, 2007. 504 с.
6. Скловский К., Золотько Н. Защита прав участников договоров о долевом участии в строительстве при банкротстве // Хозяйство и право. 2001. № 10. С. 99-103.
7. Егоров А.В. Банкротство организаций-застройщиков // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. 2007. № 4. С. 28-49.
8. Постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 27.06.2008 г. по делу № А38-3988/2007-15-384 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».

9. Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 27.04.2009 г. № 08АП-1584/2009 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс».
10. Кратенко М. Замена застройщика как способ защиты дольщика // ЭЖ-Юрист. 2010. № 49. С. 12-13.

И. П. ЧИКИРЕВА

*Тюменский государственный университет,
г. Тюмень*

СОКРАЩЕНИЕ ЧИСЛЕННОСТИ И ШТАТА РАБОТНИКОВ: НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ

Проведение гибкой политики в регулировании трудовых отношений имеет особое значение, так как предприниматели, оказавшиеся в сложных экономических условиях, заинтересованы одновременно в сохранении кадрового потенциала и сокращении фонда оплаты труда.

Фонд оплаты труда может быть минимизирован посредством уменьшения затрат на оплату труда и при помощи изменения политики управления персоналом (кадровой политики). Модернизация кадровой политики проводится либо в «лояльном» варианте путем сохранения численности работников, но с изменением трудовых договоров не в лучшую для работников сторону, введением неполного рабочего времени, отпусков без сохранения заработной платы, уменьшением надбавок и доплат. Либо в «жестком» варианте с применением сокращения численности или штата работников — прекращения трудового договора.

Причиной сокращения численности и штата работников может являться необходимость рационализации производства и совершенствования организации труда по причинам экономического характера.

Основанием прекращения трудовых отношений по п. 2 ст. 81 Трудового кодекса РФ является принятие работодателем решения о сокращении численности и штата работников, а также принятие нового штатного расписания. Предварительно следует подготовить эконо-