

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования

«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ИНСТИТУТ ГОСУДАРСТВА И ПРАВА

Кафедра гражданского права и процесса

РЕКОМЕНДОВАНО К ЗАЩИТЕ

В ГЭК

Заведующий кафедрой

канд.юрид.наук

Краснова Т.В.

2019г.



**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**

магистра

ТЕМА РАБОТЫ:

Банкротство застройщика: проблемы и решения

40.04.01 направления подготовки «Юриспруденция»

Магистерская программа «Гражданское и семейное право»

Выполнила работу  
Студентка 3 курса  
Заочной формы обучения



Шаткова  
Екатерина  
Владимировна

Научный руководитель  
канд.юрид.наук



Торкин  
Дмитрий  
Александрович

Рецензент  
канд.юрид.наук,  
доцент кафедры общественного здоровья  
и здравоохранения ИНПР  
ТюмГМУ Минздрава России



Горовенко  
Сергей  
Викторович

Тюмень  
2019 год

Шаткова Екатерина Владимировна. Банкротство застройщика: проблемы и решения : выпускная квалификационная работа магистра : 44.04.01 Юриспруденция, магистерская программа «Гражданское и семейное право» / Е.В. Шаткова ; науч. рук. Д.А. Торкин ; рец. С.В. Горовенко ; Тюменский государственный университет, Институт государства и права, Кафедра гражданского права и процесса. – Тюмень, 2019. – 74 с.: - Библиогр. список: с. 57-61 (33 назв.). – Прил.: с. 62-74.

Ключевые слова: банкротство, застройщик, должник, кредитор, требование, реестр участников строительства.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКА.....	8
1.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКА КАК ЭЛЕМЕНТА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ ГОСУДАРСТВА.....	8
1.2. ОСОБЕННОСТИ ВЕДЕНИЯ БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКА. ОСНОВНЫЕ ПРОЦЕДУРЫ БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКА.....	13
1.3. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКА.....	21
ГЛАВА 2. ПРАКТИКА РЕАЛИЗАЦИИ БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКА.....	28
2.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗАСТРОЙЩИКА, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ БЫЛА ПРИМЕНЕНА ПРАКТИКА БАНКРОТСТВА.....	28
2.2. АНАЛИЗ ОРГАНИЗАЦИИ БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКА АО СК «РОССТРОЙ».....	36
2.3. ПРОБЛЕМЫ ОРГАНИЗАЦИИ БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКА И ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ИХ РЕШЕНИЯ.....	46
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	53
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	57
ПРИЛОЖЕНИЯ 1-6.....	62

## ВВЕДЕНИЕ

Экономическая политика и деятельность юридического лица не могут эффективно функционировать в том случае, если предприятие не способно удовлетворить требования своих кредиторов, обеспечить своевременные обязательные платежи. В связи с этим возникает необходимость официального признания такого предприятия несостоятельным (банкротом), что неизбежно вызывает столкновение интересов множества субъектов права, находящихся с должником различного рода юридических отношениях. Приоритетная готовность к обеспечению позитивной динамики экономического развития в сочетании с необходимостью обеспечения рационального баланса частноправовых и публичных интересов вызывает потребность в эффективном государственном регулировании данных отношений. Таким образом, практика государственного регулирования банкротства хозяйствующих субъектов становится неотъемлемым элементом государственной экономической политики.

Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002г. (Далее ФЗ-127) в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации устанавливает основания ликвидации юридического лица, регулирует порядок осуществления мер по предупреждению несостоятельности (банкротства), порядок и условия проведения процедур, применяемых в организации о банкротстве, и иные отношения, возникающие при неспособности должника удовлетворить в полном объеме требования кредиторов.

Однако, институт несостоятельности (банкротства), несмотря на то, что он существует в современном виде с 2002 года, продолжает оставаться относительно новым для отечественной системы правового регулирования и практики государственного регулирования предпринимательских отношений – тем более, что современное законодательство о несостоятельности (банкротстве) постоянно стремится к развитию. Данное развитие можно связать

не только с тем, что это «молодой» институт для российского законодательства и государственного регулирования, вследствие чего неизбежны ошибки и недочеты в его функционировании, но также и тем, что современная экономическая ситуация непостоянна и изменчива. В этой связи можно выявить основную проблему исследования.

Федеральный закон от 29.12.2015 N 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» вносит ряд изменений в регулирование процедуры банкротства.

В целом данные изменения направлены на урегулирование проблем незавершенного строительства, одной из которых является погашение требований участников долевого строительства при наличии у застройщика многоквартирного дома, строительство которого не завершено. Существующие способы погашения требований участников строительства преследуют цель — завершение строительства многоквартирного дома и последующая передача жилых помещений участникам строительства. В основе способов лежит правовой механизм замены застройщика.

Тем не менее до сих пор в юридической практике сохраняют актуальность вопросы, связанные с применением в различных юридических ситуациях положений законодательства о банкротстве в рамках правоотношений застройщиков и долевых инвесторов, финансирующих жилищное строительство на участке застройщика.

Банкротство застройщика обычно влечет целый комплекс неблагоприятных правовых последствий. Прежде всего, Закон о банкротстве предусматривает равную защиту интересов участников строительства. Сроки контрактных обязательств застройщика нарушаются, многочисленные инвесторы обращаются в суд за защитой своих прав и законных интересов, могут возникать юридические конфликты между арбитражным управляющим и деловыми партнерами застройщика, а также между арбитражным управляющим и долевыми инвесторами. Юридическая и социальная значимость этого события тем выше, чем крупнее и масштабнее

инвестиционно-строительная деятельность конкретного застройщика, а также чем больше в наличии у застройщика объектов, строительство которых не завершено и в которые вложены частные долевые инвестиции граждан.

Таким образом, проблема банкротства застройщика сохраняют свою актуальность в российской правоприменительной практике и по сей день, несмотря на часто изменяемое правовое регулирование в этой сфере.

Можно достаточно уверенно отметить тот факт, что действующее законодательство, как и опыт его применения не свободны от существенных недочетов, выражающихся как в неполноте или несправедливости регулирования по отдельным вопросам.

Можно достаточно уверенно отметить тот факт, что действующее законодательство, как и опыт его применения в процессе государственного управления не свободны от существенных недочетов, выражающихся как в неполноте или несправедливости регулирования по отдельным вопросам.

Цель данного диссертационного исследования состоит в том, чтобы выявить проблемные вопросы в области правового регулирования банкротства застройщиков, а также разработать пути решения.

Реализация поставленной цели осуществляется путем решения следующих основных задач:

Охарактеризовать теоретические основы банкротства застройщика в РФ;

Исследовать правовые основы банкротства застройщика в РФ;

Рассмотреть характерные особенности застройщика в РФ;

Проанализировать материалы процесса банкротства застройщика на примере крупного застройщика АО СК «РосСтрой»;

Выявить основные проблемы и разработать пути решения.

Объектом исследования является совокупность отношений, связанных с институтом банкротства.

Предметом исследования является банкротство застройщика. Исследование охватывает хронологические рамки периода с 2016 по 2019 гг.).

В данной исследовательской работе были использованы методы исследования, такие как изучение правовых актов, документов и специальной литературы, описательный метод в рамках материала дела о банкротстве застройщика.

Теоретическую основу исследования составляет научная и учебная литература по вопросам организации банкротства застройщика.

Практическая значимость исследования заключается в формулировании проблем, касающихся организации банкротства застройщика и предложении конкретных путей их решения.

Магистерская диссертация имеет следующую структуру, а именно: введение, основные части, разделенной на две главы; заключение; список источников; приложение.