

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ИНСТИТУТ ГОСУДАРСТВА И ПРАВА
Кафедра гражданско-правовых дисциплин

И.о. заведующего кафедрой
д-р юрид. наук, доцент
Л.В. Зайцева

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
магистерская диссертация

ЗАЩИТА ПРАВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

40.04.01 Юриспруденция
Магистерская программа «Корпоративный юрист»

Выполнил работу
студент 3 курса
заочной формы обучения

Белоусов Никита Александрович

Научный руководитель
канд. юрид. наук

Отческий Иван Евгеньевич

Рецензент
Судья пятого квалификационного
класса, председатель второго судебного
состава судебной коллегии по
рассмотрению споров, возникающих из
административных и иных публичных
правоотношений

Арбитражного суда Тюменской области Поляков Вячеслав Викторович

Тюмень
2021

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
ГЛАВА 1. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВА) ЗАСТРОЙЩИКОВ: ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	8
1.1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА И ОСНОВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВА) ЗАСТРОЙЩИКОВ.....	8
1.2. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ЛИЦ, УЧАСТВУЮЩИХ В ДЕЛЕ О БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА.....	16
1.3. ОСОБЕННОСТИ ПРЕДЪЯВЛЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ЗАСТРОЙЩИКУ КАК ДОЛЖНИКУ ПО ДЕЛУ О БАНКРОТСТВЕ	25
ГЛАВА 2. ОТДЕЛЬНЫЕ СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРОЦЕДУРАХ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В ДЕЛЕ О БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА.....	30
2.1. ПОГАШЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА ПУТЕМ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ...	30
2.2. ПОГАШЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬСТВА ПУТЕМ ПЕРЕДАЧИ ИМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	38
2.3. ОСОБЕННОСТИ УРЕГУЛИРОВАНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПЕРЕД УЧАСТНИКАМИ СТРОИТЕЛЬСТВА.....	48
2.4. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КОНКУРСНОГО ПРОИЗВОДСТВА КАК ПРОЦЕДУРЫ, ПРИМЕНЯЕМОЙ В ДЕЛЕ О БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА.....	56
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	66
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	75

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Несмотря на столь продолжительную историю, говорить о том, что процедура банкротства, как и институт долевого строительства достигли высокого уровня развития на уровне теории, получив отражение в законодательстве, пока что невозможно.

Согласно данным Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК), за 2019 год увеличилось количество кредиторов, изъявивших желание осуществить подачу заявления о банкротстве относительно 350 застройщиков. По сравнению с 2018 г., это на 77% превышает аналогичный показатель. По расчетам аналитиков, эти компании реализуют 1,42 тысяч проектов общей площадью 9,9 миллионов м². Относительно 2018 г. показатели увеличились на 65% и 27% соответственно. Аналогичная тенденция прослеживается и среди компаний, которые уже признаны банкротами: их общее выросло на 22%, до 184. На балансе этих структур сейчас находится 839 проектов площадью 4,5 млн м². Это выше значений прошлого года на 45,7% и 12% соответственно, их общее число выросло [81].

По состоянию на январь – июнь 2021 в соответствии с актуальными данными РАСК в России обанкротился 91 застройщик. Они строили 165 многоквартирных домов общей жилой площадью 1,2 млн кв.м. По данным Федерального фонда защиты прав дольщиков, 146,1 тыс. покупателей квартир признали пострадавшими в первом полугодии 2021 года. Увеличение числа банкротов-застройщиков эксперты объясняют также продолжающимся укрупнением рынка и «вымыванием» небольших компаний. Кроме того, на строительные компании давят рост цен на рабочую силу из-за сокращения количества мигрантов и увеличение стоимости стройматериалов. По данным Росстата, цены на них в августе 2021 выросли на 30% год к году. В целом число банкротов-застройщиков выросло на 14%, а объем строительства их проектов — на 4% [82].

15 августа 2011 г. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» [5] был дополнен положениями параграфа 7. Посредством таких серьезных законодательных изменений, в него был интегрирован специальный параграф, посвященный именно банкротству застройщиков, что позволило на специальном уровне урегулировать отношения в сфере процедур банкротства застройщиков. При этом вопрос практической реализации данных положений сохраняет особую остроту, на что указывают в том числе и материалы правоприменительной практики. На данном этапе цель принятия специализированных норм по выделению участников строительства из совокупности кредиторов в форме предоставления им преимущественного права требования жилых помещений и (или) денежных средств – в реальной действительности не достигнута. По крайней мере, не получен тот результат, который предполагался.

С приведением в действие специализированных норм защита прав участников строительства повысила свою эффективность в связи с введением особого статуса, что позволило контролировать реализацию процедуры банкротства с точки зрения её содержания. При том, что участник строительства – это такая категория кредиторов, которая наделена правом предъявлять требование к застройщику об осуществлении передачи жилого помещения или требование о возврате уплаченных по договору денежных средств. Ряд этих специфических особенностей не имеет полного отражения в законодательстве, что негативно сказывается на правоприменительной практике. Более того, при важности каждого из субъектов, задействованных в сфере процедуры несостоятельности (банкротства) застройщика, правовой статус практически всех соответствующих субъектов не имеет дифференцированного отражения в законодательстве в виде конкретных норм. Это также видится довольно большой проблемой, существенно сдерживающей возможности в сфере защиты прав и свобод участников долевого строительства.

С 1 января 2018 г. вступили в законную силу глобальные изменения в законодательстве об участии в долевом строительстве и отдельно законодательстве о банкротстве застройщика. Хотя требования к застройщикам существенно ужесточены за счет законодательного введения ранее неизвестных способов защиты прав участников строительства, сохранился ряд проблем прошлого этапа, как и множатся современные проблемы. Наиболее явной проблемой останется сохранение возможности уклоняться от исполнения обязательных норм законодательства в первую очередь застройщиками, даже несмотря на введение договора счета эскроу. Застройщики заключают с участниками строительства такие договоры, которые не предусмотрены законом, которые не требуют прохождения государственной регистрации, что обеспечивает также возможность уклонения от правил «эскроу».

В современной практике владельцы нежилых помещений являются крайне уязвимой категорией субъектов. Требования кредиторов по передаче нежилых помещений должны удовлетворяться в общем порядке – эти требования подлежат включению в четвертую очередь, а погашаться должно посредством реализации имущества должника, что не дает возможности обеспечить полноценную защиту прав и свобод всех субъектов, вовлеченных в сферу долевого строительства. Сказанное, как и ряд иных проблем, в общей совокупности обуславливают актуальность настоящего исследования.

Объект исследования – общественные отношения, возникающие в сфере реализации процедуры банкротства застройщика.

Предметом исследования – нормы законодательства о проблематике несостоятельности (банкротства) должника.

Целью данного исследования является выявление особенностей несостоятельности (банкротства) должника.

Достижение поставленной цели исследования может быть обеспечено путем решения нижеследующей системы задач:

- представить элементы системы нормативно-правового регулирования несостоятельности (банкротства) застройщиков;

- охарактеризовать правовое положение субъектов – участников дела о банкротстве застройщика;
- выявить и обосновать характерные особенности предъявления требований к застройщику;
- провести анализ процедуры погашения требований в форме передачи объекта незавершенного строительства;
- рассмотреть порядок погашения требований участников строительства в форме передачи жилых помещений;
- изучить порядок урегулирования обязательств застройщика;
- представить основные положения правового регулирования конкурсного производства.

Гипотеза исследования: права и свободы субъектов долевого строительства будут защищены более качественным образом при развитии системы нормативно-правового регулирования несостоятельности (банкротства) застройщиков при помощи специализированных норм.

Методологическая основа исследования. В процессе работы над темой были использованы следующие методы: метод анализа, использованный для рассмотрения нормативно-правовой базы процедуры несостоятельности (банкротства) застройщика; метода синтеза (в целях характеристики правового положения лиц, участвующих в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщика; метод индукции, использованный для определения основных аспектов погашения требований участников строительства; метод обобщения (в целях формирования направлений совершенствования), а также сравнительно-правовой, специально-юридический, метод логических обобщений, формально-логический, исторический и др.

Нормативно-правовую основу исследования составили следующие элементы: Конституция РФ, гражданское законодательство, положения специальных федеральных законов, которые регулируют общественные

отношения в области несостоятельности (банкротства) и правового статуса застройщика.

Эмпирическую базу исследования составляют материалы судебной практики и данные официально публикуемой статистики.

Новизна исследования заключается в пересмотре отдельных положений о несостоятельности (банкротстве) застройщиков на основе актуальных положений законодательства.

Практическая значимость исследования определяется возможностью использовать полученные результаты для преподавания ряда курсов и спецкурсов. Материалы исследования могут быть использованы для проведения дальнейших более углубленных исследований по теме. Кроме того, предлагаемые изменения и дополнения законодательства могут быть использованы для его совершенствования.

Структура исследования обусловлена его задачами и целью. В работу входят такие элементы, как: введение: две главы, заключение, список литературы. Первая глава содержит раскрытие правового положения лиц в делах о банкротстве, особенности предъявления требований к застройщику и нормативно-правовая база названных положений. Во второй главе рассматриваются основные процедуры в делах о банкротстве и частные случаи погашения требований участников строительства.