

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

**ОСОБЕННОСТИ БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКОВ**

40.04.01. «Юриспруденция»  
Магистерская программа «Корпоративный юрист»

Выполнила работу  
Студентка 3 курса  
заочной формы обучения,

Вострикова  
Екатерина  
Алексеевна

Научный руководитель  
канд. юрид. наук, доцент  
кафедры гражданско-правовых  
дисциплин ИГиП ТюмГУ,

Байматов  
Павел  
Николаевич

Рецензент  
начальник отдела  
по контролю (надзору) в сфере  
СРО Управления Росреестра по  
Тюменской области

Вишнякова  
Елена  
Александровна

Тюмень, 2021

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
<b>ГЛАВА 1. Юридический статус застройщика и участников строительства как лиц, участвующих в деле о банкротстве.....</b>	<b>10</b>
1.1 Исторический аспект развития долевого строительства в России.....	10
1.2 Понятие застройщик в российском законодательстве и особенности правового положения в деле о банкротстве.....	18
<b>ГЛАВА 2. Особенности проведения процедуры банкротства застройщика.....</b>	<b>27</b>
2.1 Общие положения проведения процедуры банкротства застройщика.....	27
2.2 Практика применения законодательства в процедуре банкротства застройщиков на территории Тюменской области.....	40
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	55
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	59

## ВВЕДЕНИЕ

Строительная деятельность имеет огромную инвестиционную привлекательность, в том числе, в силу своей распространенности и потребительской значимости. В то же время, это одна из наиболее масштабных сфер общественных отношений, остро нуждающаяся в тщательной регламентации. Одной из самых широких ниш данной сферы является жилищное строительство, и постольку, среди участников этой деятельности большое число граждан – физических лиц, законодательное закрепление прав, обязанностей и ответственности субъектов отношений приобретает особое значение.

Наибольшую остроту защищенность участников строительства приобретает в ходе банкротства застройщиков. Законодатель предпринимал за последние десятилетия неоднократные попытки создать идеальную правовую модель данного процесса. Однако до настоящего времени сохраняются пробелы и противоречия в законодательстве о банкротстве. Это явление не способствует осуществления правосудия по делам о банкротстве и эффективной защите прав участников отношений. Судебная практика слишком многообразна, и это порождает еще большие споры и конфликты в обществе.

Основной причиной сложившейся ситуации является длительность процесса строительства. Любая деятельность, растянутая во времени, создает большие сложности для прогнозирования рисков. В конкретном случае застройщик сталкивается с такими трудностями как: уровень инфляции, экологические проблемы. Также свой вклад вносит и значительное количество людей, которые являются участниками строительства, чьи требования должны быть выполнены.

Проблема застройщика в случае банкротства остается самой комплексной и острой, поскольку для удовлетворения требований участников он может не обладать достаточным количеством имущества. При этом

правовые структуры показали свою неэффективность при формировании конкурентной массы.

Проблемы, которые существуют в строительной практике определили важность специального правового регулирования в отношении не выполняющих предусмотренные обязательства застройщиков.

Возникающие отношения между дольщиками – лицами, которые вкладывали денежные средства в строительство с целью получения в распоряжение и собственность площадей, и компаний, которые организовывали сбор средств для строительства являлась важнейшей задачей законодательных органов в момент включения данного вопроса в ряд рассматриваемых. Перед законодателем стояла важнейшая задача – защита имущественных интересов лиц, которые осуществляли вклады в строительство в соответствии с ч. 1 ст. 40 Конституции Российской Федерации, которая гласит о том, что жилище является неотъемлемым правом каждого гражданина Российской Федерации. [1.1]

Изменения, которые были установлены в законодательстве о несостоятельности застройщика больше не предусматривают гарантий возврата средств в том объеме, котором они были предоставлены участниками строительства. Нынешнее законодательство реализует определенные гарантии получения в собственность жилых площадей для проживания. С одной стороны, подобная мера выглядит соразмерной, с другой снижает право выбора инвестировавших лиц в отношении распоряжения вложенными средствами.

В связи с этим модернизация гражданского законодательства должна продолжаться в части формулировки дополнительных гарантий для участников строительства. Законодательство Российской Федерации в сфере процедуры банкротства, к сожалению, не до конца регулирует вопрос о правовом статусе кредиторов-дольщиков – заявителей имущественных требований, несмотря на изменения в Федеральном законе от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» [1.7], которые должны включать в себя определение правового положения, как дольщиков, так

и застройщика на всех этапах банкротства. В основе данного закона лежит один из важнейших принципов несостоятельности – неприемлемость удовлетворения одних кредиторов по отношению к другим.

**Актуальность выбранной темы исследования** определяется масштабом существующей проблемы и тем, что роль государственного участия в части жилищного строительства постепенно увеличивается. Однако, несмотря на попытки реформирования законодательства многие существующие вопросы, затрагивающие интересы участников долевого строительства, остаются нерешенными.

Существующие проблемы находятся в плоскости самого закона, несовершенство которого обуславливает большое количество споров в сфере банкротства вместе с малым количеством кейсов, которые были разрешены. Как правило, разрешение происходит посредством использования специализированных положений главы IX Закона о несостоятельности, которые порождают нарушение прав кредиторов-дольщиков, а также создавая ситуацию неравенства между ними, несмотря на наличие идентичных отношений.

Как следствие отсутствует стандартизированная процедура разрешения данного вопроса как теоретически, так и в судебной практике о возможности требований дольщика о передаче жилого помещения при наличии договора участника долевого строительства. Все это создает правовую неопределенность для участников строительства.

**Объектом данного исследования** выступает совокупность общественных отношений, которые объединены по критерию требований к застройщику, являющегося банкротом; обеспечение интересов кредиторов по делам о несостоятельности застройщика, в том числе дел, рассматриваемых арбитражными судами касательно правомерности требований; правоприменительная практика на территории Тюменской области по процедуре признания несостоятельности, а также специфику модернизации правовых мер по удовлетворению имущественных требований дольщиков при признании несостоятельности застройщика.

**Предметом исследования** являются правовые нормы, которые регулируют права, обязанности и ответственность участников долевого строительства.

**Целями исследования являются:** осуществление анализа и оценки законодательства о несостоятельности застройщиков на основе исследовательских работ, затрагивающих данную проблему, изучение правовой сущности отношений, которая возникает при данных обстоятельствах, формулировка рекомендаций для модернизации существующего законодательства, а также изучение существующей правоприменительной практики законодательства в Тюменской области.

Для достижения установленной цели были поставлены и решены следующие задачи:

- определение типовых нарушений в практике арбитражных судов, которые реализуют процедуру банкротства в данных обстоятельствах.

- на основе существующей научной литературы произвести изучение правового положения застройщика в рамках отношений, обусловленных его несостоятельностью;

- сформулировать рекомендации с целью улучшения законодательства в части банкротства застройщика;

- анализ практики закона «О несостоятельности (банкротстве)» застройщиков в Тюменской области;

- уточнение специфики удовлетворения требований участников строительства посредством передачи в пользование незавершенного строительного объекта, поиск альтернативных путей для разрешения требований участников.

Следующие положения, которые вынесены на защиту определяют новизну данного исследования:

1. По результату анализа ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ, рассмотрение конкурсным управляющим требований участников строительства о передаче жилых помещений или денежных средств, осуществляемое в рамках проведения процедуры банкротства входит

в противоречие с полномочиями суда, предусмотренными Арбитражным процессуальным кодексом РФ, поскольку только суд может признать требования обоснованными.

Как итог, существует необходимость модификации п. 3 ст. 201.4 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» согласно которым требования кредиторов-дольщиков должны быть в юрисдикции арбитражных судов.

2. С 01.01.2018 кандидатура управляющего по делам касающихся банкротства застройщика должна быть стандартизирована и соответствовать требованию о наличии аккредитации «Фонда защиты прав граждан участников долевого строительства». Необходимо закрепить положение в законе, согласно которому судьи напрямую будут осуществлять запрос у фонда по кандидатуре арбитражного управляющего на процедуру банкротства застройщиков.

3. Необходимо создать Фонд субъекта РФ, который возьмет на себя обязательства о принятии решения о финансировании по завершению строительства, исполнит регуляторную функцию по обязательствам застройщика, который был признан несостоятельным. Фонд должен быть привлечен в качестве «заинтересованного лица» на этапе проверки обоснованности заявления в деле о банкротстве.

4. Ввиду несоблюдения законодательных норм застройщиком об участии в долевом строительстве считать излишней мерой обособления понятия «участник долевого строительства» и наделение его особым статусом, который имеет отличия от статуса «участник строительства», с которым не заключается договор о долевом строительстве. Поскольку участник строительства заведомо обладает особым статусом, выделение отдельной категории может являться нарушением равенства прав кредиторов. Ввиду вышеизложенного является важным исключение п. 1 ст. 201.1 ФЗ «О несостоятельности».

Данная работа состоит из: введения, трех глав, заключение и библиографического списка. Введение содержит в себе обоснование

актуальности исследуемой темы, объект, предмет, цели и задачи исследования, методологический и теоретический базис.

Первая глава дает описание термина «застройщик» и описывает возникновение и дальнейшее развитие долевого строительства в РФ. Во второй главе проводится анализ специфики проведения процедуры банкротства застройщиков и внесенные в законодательство изменения. Третья глава посвящена применению законодательства на практике в Тюменской области. В заключении подводит итог данной работы, в нем декларируются сделанные выводы.

**Методологическая основа** состоит из научных и специальных методов: сравнительно-правового, системного подхода, методы толкования норм права, изучение юридической практики, метод системного анализа. Вышеперечисленные методы способствуют наиболее глубокому подходу к изучению представленной темы, дают возможность провести анализ правового положения лиц, которые являются участниками дела о банкротстве застройщика, правовую сущность многообразия требований участника строительства и дает возможность сформулировать необходимые предложения с целью модернизации процедуры их предоставления в данном деле.

**Материалы, которые были использованы в данной научно-исследовательской работе** состоят из литературы в области гражданского и коммерческого права за авторством С.Г. Певницкого, Т.П. Шишмарева, А.Г. Карапетова, А.В. Егорова, В.В. Витрянского, С.А. Коробова и других авторов. **Эмпирическую базу исследования** составляет следующая информация: материалы судебной практики, которые были опубликованы и существуют в открытом доступе, в том числе постановления и определения Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, информационные письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, постановления окружных арбитражей, решения арбитражных судов первой инстанции.



**К нормативной базе** отнесены положения Конституции РФ, ГК РФ, Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 193, Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ, ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», ФЗ от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федерального закона от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».