

УДК 347.235

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОЛЬЩИКОВ ПРИ БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА

Л. В. Калинин, М. С. Калинин, М. Б. Смоленский

Донской государственной технической университет (г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация)

Представлен обзор правовых механизмов, посредством которых осуществляется защита участников строительства, заключивших договор долевого участия (ДДУ), в случаях банкротства застройщика. Авторы акцентирует внимание на положительных моментах деятельности публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства при банкротстве застройщика» в контексте выплаты возмещения за счет средств Фонда, отмечают, что его деятельность минимизирует риски застройщика.

Ключевые слова: застройщик, дольщик, банкротство, долевое строительство, защита прав, погашение требований кредиторов, конкурсный управляющий.

ENSURING THE PROTECTION OF THE RIGHTS OF CITIZENS-SHAREHOLDERS IN BANKRUPTCY OF THE DEVELOPER

L. V. Kalinchenko, M. S. Kalinchenko, M. B. Smolenskiy

Don State Technical University (Rostov-on-Don, Russian Federation)

The article provides an overview of the mechanisms by which the rights of citizens participating in shared-equity construction are protected in cases of bankruptcy of a developer; the position of a participant in shared-equity construction is characterized. The author focuses on the positive aspects of the activities of the public law company "Fund for the Protection of the Rights of Citizens Participating in Shared-equity Construction in the bankruptcy of the developer" in the context of the payment of compensation at the expense of the Fund to shareholders, noting that this activity minimizes the risks of the developer.

Keywords: developer, shareholder, bankruptcy, shared-equity construction, protection of rights, repayment of creditors' claims, bankruptcy trustee.

Введение. Практика долевого строительства многоэтажных жилых домов в нашей стране имеет уже достаточно длительную историю. Но на законодательном уровне она была упорядочена только после принятия в 2004 году Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — ФЗ № 214) [1]. В этом акте впервые были установлены значительные гарантии прав участников долевого строительства. Однако это не решило проблему недобросовестных застройщиков.

Государство активно пытается решать проблемы, возникающие в этой сфере, что подтверждается постоянными попытками модернизации законодательства.

Цель данной статьи — дать характеристику имеющихся возможностей обеспечения защиты прав граждан-дольщиков при банкротстве застройщика.

Основная часть. Как известно, проблема жилья и в настоящее время продолжает оставаться неразрешённой для многих граждан. Это детерминировано тем, что приобрести, построить или нанять жилье посредством рыночных механизмов на практике может позволить

себе лишь ограниченный круг семей. Особенно это касается молодых семей, которые стремятся жить отдельно от родителей.

По данным Минстроя России, ежегодно в нашей стране возводится свыше 90 млн кв. м жилья. При этом около 73 % площадей (более 70 млн кв. м) строится на основе счетов эскроу.

Желая приобрести жилое помещение в многоквартирном доме, граждане вкладывают средства в объекты долевого строительства, надеясь удовлетворить свои жилищные потребности. Если при этом возникают нарушения их прав, то защита интересов дольщиков осуществляется не только нормами ФЗ № 214, но и положениями Закона РФ «О защите прав потребителей» [2]. В долевом строительстве основными участниками правоотношений выступают гражданин-дольщик (участник долевого строительства) и застройщик — юридическое лицо. При этом в ФЗ № 214 последний определяется как хозяйственное общество (основное или дочернее), к которому законодатель предъявляет достаточно высокие требования:

- опыт деятельности в строительной индустрии должен быть не меньше трех лет;
- наличие объектов, сданных в эксплуатацию (многоквартирных домов), площадь которых составляет в совокупности не менее 5 000 квадратных метров;
- наличие лицензии, которая законодательно подтверждает право действовать в качестве застройщика, генерального подрядчика, технического заказчика.

Застройщик может привлекать денежные средства граждан только на основе договора долевого строительства. Большинство застройщиков стремятся добросовестно выполнять свои обязанности, количество преднамеренных банкротств с целью необоснованного обогащения значительно снизилось после того, как государство стало активно контролировать этот процесс [3]. Однако существуют объективные причины, в силу которых застройщики испытывают затруднения в выполнении своих обязательств перед дольщиками:

- кризисные ситуации в экономике;
- санкционная политика;
- удорожание проекта.

Не исключена и недобросовестность застройщика и подрядчика, которые могут использовать мошеннические схемы по выводу денежных средств, что детерминирует вероятность признания застройщика банкротом и введения соответствующих процедур, установленных законодателем. В этом случае права граждан-дольщиков нарушаются.

Каким образом могут нарушаться права дольщиков?

Во-первых, это несоблюдение условий относительно срока исполнения договора долевого участия. Во-вторых, необоснованная задержка передачи объекта дольщику. И, в-третьих, невозможность или нежелание застройщика завершить проект.

И если в первом случае нарушения имеют кратковременный характер, то в двух других застройщик фактически прекращает свою деятельность, и тогда возникает вопрос относительно его банкротства. В связи с этим способы защиты граждан-дольщиков разные.

Назовем основные способы защиты, которые могут быть использованы дольщиками при нарушении их прав:

- 1) обратиться с заявлением об установлении требований к конкурсному управляющему;
- 2) обратиться за возмещением причиненного вреда.

В первом случае обращение к конкурсному управляющему детерминировано законодательным установлением п. 1 ст. 127 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве), в котором закреплено, что, вынося решение о

признании застройщика банкротом, арбитражный суд одновременно утверждает конкурсного управляющего [4].

Последнему застройщик должен в течение десяти дней после его утверждения передать сведения о всех дольщиках, с которыми были заключены соответствующие договоры. После того как указанные сведения стали известны конкурсному управляющему, он обязан отправить уведомления всем установленным участникам долевого строительства о том, что они вправе сформулировать и предъявить соответствующие требования-претензии. Законодатель установил, что указанное уведомление должно быть исполнено в срок, не превышающий пяти дней.

Информация о том, что конкурсное производство открывается, подлежит размещению в СМИ. Также сведения о процедуре банкротства застройщика должны быть внесены в единый информационный ресурс ЕГРЮЛ.

Согласно установлениям пункта 1 статьи 201.1 закона о банкротстве, требования дольщиков, которые возникают из договоров долевого участия в строительстве, конкурсный управляющий должен самостоятельно внести в реестр требования участников строительства.

Участник ДДУ наделён правом требовать от конкурсного управляющего передачу объекта незавершенного строительства или выплату денежных средств. Для этого он должен предоставить документы, подтверждающие его право на предъявление этих требований. Указанное положение является новеллой законодательства о банкротстве, которое направлено на расширение способов защиты прав дольщиков.

Денежное требование, предъявляемое застройщиком, должно быть обосновано с учётом размера убытков в виде реального ущерба. Для этого привлекается независимый оценщик, который устанавливает реальную стоимость недвижимости. При этом оплата его услуг осуществляется за счет средств должника [5].

Реальный ущерб дольщика, который подлежит возмещению, в деле о банкротстве застройщика, как правило, минимален, так как взыскать с застройщика реальный ущерб практически невозможно в силу того, что дольщик отнесён к предпоследней очереди реестра требований кредиторов.

Вышеизложенные требования после того, как будут рассмотрены конкурсным управляющим и признаны им обоснованными, включаются в соответствующий реестр.

Изменения в законодательстве были продиктованы и необходимостью снижения нагрузки на судей, так как в последнее время число исков, подаваемых участниками долевого строительства, неуклонно росло, что негативно влияло на качество выносимых судебных решений.

В рамках дел о банкротстве дольщики имеют возможность использовать и другие способы защиты своих прав, в том числе и гражданско-правовые.

Не требует доказательства то, что защита слабой стороны в договорном обязательстве — это одна из самых значимых задач гражданского законодательства, что применимо и к обманутым дольщикам [6].

Законодатель предлагает обширный перечень возможных способов защиты прав дольщиков, и в рамках данной работы дать характеристику всех способов не представляется возможным, поэтому остановимся лишь на некоторых из них. Дольщик вправе:

- ходатайствовать в арбитражном суде о том, чтобы дело было передано по месту нахождения большинства участников ДДУ или по месту нахождения незавершенного строительного объекта;
- определить судьбу этого объекта;

– предъявить требование о том, чтобы было признано право собственности на объекты незавершенного строительства (жилые/нежилые помещения, машино-места).

Обозначим основные условия, при которых арбитражные суды выносят определение о признании права собственности участника ДДУ на указанные объекты, если отсутствует документ об их передаче:

– наличествует вступивший в силу судебный акт, признающий право собственности дольщика;

– право собственности дольщика зарегистрировано в Росреестре.

Следует отметить, что в целях повышения гарантий защиты прав участников ДДУ в строительстве был создан специальный компенсационный фонд. Последний формируется за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков.

Фонду предоставлена возможность инвестировать свободные денежные средства и осуществлять другую деятельность, которая способна приносить доход, но при условии направления последнего на достижение уставных целей.

Деятельность фонда детерминировала появление двух новых способов защиты прав дольщиков:

– выплата денежного возмещения участникам ДДУ в строительстве;

– финансирование окончания строительства.

Дольщики самостоятельно принимают решение о выборе возможного способа защиты, для этого созывается их общее собрание.

Фонд выделяет средства на завершение строительства новому застройщику посредством конкурсного отбора, порядок которого утверждён Минстроем России.

На сегодняшний момент, по данным Фонда развития территорий, в 56 субъектах РФ созданы и действуют региональные фонды по защите прав граждан — участников ДДУ в строительстве.

Фонд принимает решение о выплате возмещения в срок не позднее шести месяцев после того, как суд признает застройщика банкротом и будет открыто конкурсное производство.

Срок обращения за возмещением устанавливается с даты принятия фондом решения о его выплате до даты завершения конкурсного производства или даты принятия арбитражным судом определения о том, что имущество и обязательства застройщика-банкрота передаются другому застройщику [7].

Выплата возмещения производится в течение десяти дней с момента представления дольщиком необходимых документов. Эксперты отмечают, что фонд действительно стал эффективным инструментом в обеспечении защиты обманутых дольщиков.

Региональные фонды наделены правом принимать решение об оплате мероприятий, направленных на завершение строительства. Для этого на уровне региона издаётся соответствующий правовой акт.

Фонду в современный период предоставлено право обращаться в арбитражный суд с заявлением о признании застройщика банкротом, даже если он не является кредитором указанного застройщика.

Согласно постановлению Правительства РФ от 19 октября 2020 года № 1706, право на выплату возмещения за счет средств фонда предоставлено дольщикам, которые вложили в улучшение жилищных условий денежные средства материнского капитала, которые возвращаются в Пенсионный фонд РФ для повторного использования [8]. Такое решение направлено на защиту

денежных средств, направляемых на улучшение жилищных условий семей с детьми, а также снижает траты на судебные расходы, связанные с процедурой банкротства застройщиков.

Заключение. Таким образом, можно резюмировать, что в настоящее время имеется достаточно обширный перечень способов защиты прав участников ДДУ в строительстве, и они действительно работают, при этом законодатель продолжает активно мониторить имеющиеся проблемы в этой сфере и пытается их решать исходя из экономической ситуации.

Библиографический список

1. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федер.закон : [принят Государственной Думой 16 июня 2021 года, одобрен Советом Федерации 23 июня 2021 года] / КонсультантПлюс : [сайт]. — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_388893/ (дата обращения : 17.06.2022).

2. О защите прав потребителей : федер. закон : [принят Верховным Советом РФ 07.02.1992] / Кодексы и законы. Правовая навигационная система : [сайт]. — URL: <https://www.zakonrf.info/zozpp/> (дата обращения : 17.06.2022).

3. Рожина, В. А. Защита прав граждан — участников долевого строительства (новеллы правового регулирования) / В. А. Рожина // Актуальные проблемы гражданского права и процесса: взгляд молодого ученого : сб. материалов Всеросс. студ. науч.-практ. конф. — Пермь, 2020. — С. 226–231.

4. О несостоятельности (банкротстве) : федер. закон : [принят Государственной Думой 27 сентября 2002 года, одобрен Советом Федерации 16 октября 2002 года] / КонсультантПлюс : [сайт]. — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/ (дата обращения : 17.06.2022).

5. Чуракова, Е. В. Новые законодательные гарантии защиты прав участников строительства при банкротстве застройщика / Е. В. Чуракова // Образование и право. — 2021. — № 1. — С. 134–141.

6. Гражданский кодекс Российской Федерации : [принят Государственной Думой 21 октября 1994 года] / КонсультантПлюс : [сайт]. — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения : 17.06.2022).

7. Сизова, Е. Н. Актуальные проблемы защиты прав граждан — участников строительства при банкротстве застройщика / Е. Н. Сизова // Молодой ученый. — 2021. — № 46 (388). — С. 218–220.

8. Об утверждении Правил выплаты публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» возмещения гражданам — участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений : пост. Правительства РФ № 1233 от 7 октября 2017 года / КонсультантПлюс : [сайт]. — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_280144/83a5c3aa7944ed5a22e092b12eb0d613f9638712/ (дата обращения : 17.06.2022).

Об авторах:

Калинченко Лия Витальевна, студент факультета «Юридический» Донского государственного технического университета (344003, РФ, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), liya.adlyarova@mail.ru



Калинченко Михаил Сергеевич, студент факультета «Юридический» Донского государственного технического университета (344003, РФ, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), mikhail_kalinchenko@mail.ru

Смоленский Михаил Борисович, профессор кафедры «Гражданское право» Донского государственного технического университета (344022, РФ, г. Ростов-на-Дону, пер. Журавлева, 33), rta-sf@mail.ru

About the Authors:

Kalinichenko, Yuliya V., Student, Law Faculty, Don State Technical University (1, Gagarin sq., Rostov-on-Don, 344003, RF), liya.adlyarova@mail.ru

Kalinchenko, Mikhail S., Student, Law Faculty, Don State Technical University (1, Gagarin sq., Rostov-on-Don, 344003, RF), mikhail_kalinchenko@mail.ru

Smolenskiy, Mikhail B., Professor, Civil Law Department, Don State Technical University (33, lane Zhuravleva, Rostov-on-Don, 344022, RF), rta-sf@mail.ru