

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВА) ЗАСТРОЙЩИКОВ Пашинская Л.А.

*Пашинская Любовь Александровна - студент магистратуры,
юридический факультет,*

Санкт-Петербургский государственный университет аэрокосмического приборостроения, г. Санкт-Петербург

Аннотация: в статье описано правовое регулирование банкротства застройщиков, особенности, предусмотренные § 7 гл. IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», приведен краткий обзор изменений норм законодательства, регулирующих банкротство застройщиков и направленных на защиту прав участников долевого строительства.

Ключевые слова: банкротство, несостоятельность, застройщик, участник долевого строительства, защита прав, арбитражный суд.

Комплексное правовое регулирование банкротства осуществляется Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон № 127-ФЗ) [1].

Особенности банкротства застройщиков предусмотрены § 7 гл. IX Закона № 127-ФЗ, введенным Федеральным законом от 12.07.2011 № 210-ФЗ «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» (далее - Закон № 210-ФЗ).

В указанном параграфе даны определения основных понятий и подробно изложен порядок осуществления процедуры банкротства.

Закон № 210-ФЗ вступил в силу с 15.08.2011 года (за исключением пункта 1 статьи 1 настоящего закона) [2]. В ранее действовавшей редакции Закона № 127-ФЗ положения об особенностях банкротства застройщиков отсутствовали. Как и в Законах о банкротстве 1992 и 1998 гг. [3].

Необходимость введения особого регулирования банкротства застройщиков продиктована желанием законодателя защитить права граждан, не являющихся профессиональными инвесторами в связи с большим количеством недостроенных объектов недвижимости.

В соответствии с § 7 гл. IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» участники строительства получили право предъявлять требования о передаче жилых помещений, а не только о возврате денежных средств, создавать ЖСК для завершения строительства дома, строительство которого не было завершено застройщиком. Кредиторы участники строительства получили преимущество по отношению к конкурсным кредиторам, так как включаются в третью очередь. Появился реестр требований о передаче жилых помещений как составная часть реестра требований кредиторов. Введен специальный банковский счет для финансирования объекта незавершенного строительства. На средства, находящиеся на данном счете, не может быть обращено взыскание по иным обязательствам застройщика или обязательствам арбитражного управляющего либо осуществляющих удовлетворение требований кредиторов лиц. Также введены особенности признания недействительными сделок застройщика. Появилась возможность передачи имущества и обязательств застройщика по объектам незавершенного строительства иному застройщику, который будет являться приобретателем. Приобретателем может быть только юридическое лицо, отвечающее требованиям, предъявляемым к застройщику в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

С 1 января 2017 вступили в силу изменения в ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» касающиеся применения норм о банкротстве застройщиков к застройщикам таунхаусов. С указанной даты правила о банкротстве застройщиков применяются также в отношении застройщиков, которыми привлекались средства граждан для финансирования строительства в жилых домах блокированной застройки [4].

Федеральный закон 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 Российской Федерации» также направлен на защиту прав участников долевого строительства при привлечении денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости [5]. Однако данный закон в основном обеспечивает защиту прав участников долевого строительства до возникновения финансовой несостоятельности застройщика.

Защита прав граждан в процедуре банкротства застройщика нуждается в повышенном правовом регулировании, поскольку невозможность исполнять свои обязательства возникает достаточно часто.

Так, Рейтинговым агентством строительного комплекса (РАСК) в 2016 году была проведена сверка баз Единого реестра застройщиков www.ЕРЗ.рф и Единого федерального реестра сведений о банкротстве www.bankrot.fedresurs.ru (ЕФРСБ). Проверено 4380 компаний застройщиков, которые осуществляют девелоперскую деятельность на территории РФ. Из них 61 компания, имеющая хотя бы один недостроенный объект, находится в одной из стадий банкротства, и имеет рейтинг «Д». У этих компаний на данный момент 385 недостроенных объектов, включающих 50 947 квартир [6].

В связи со сложившейся ситуацией, Федеральным законом от 03.07.2016 N 304-ФЗ в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» были внесены изменения, вступившие в силу с 01.01.2017 года.

Появились меры дополнительной защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства. В целях дополнительной защиты создается фонд, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков. Размер обязательных отчислений (взносов) не может быть установлен свыше одного процента от планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанной в проектной декларации застройщика. Порядок управления указанным фондом, размер и порядок осуществления обязательных отчислений (взносов) застройщиков в фонд, условия и порядок использования средств фонда, а также правила размещения и инвестирования средств фонда устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 07.12.2016г. №1310 «О защите прав граждан – участников долевого строительства» утверждены Правила размещения и инвестирования средств фонда, который формируется за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков и Правила осуществления обязательных отчислений (взносов) застройщиков в фонд, средства которого формируются за счет обязательных отчислений взносов застройщиков [7].

Согласно Правилам, обязательные отчисления (взносы) уплачиваются застройщиком в компенсационный фонд в размере одного процента планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанной в проектной декларации застройщика, путем перечисления денежных средств на банковский счет некоммерческой организации, функции и полномочия учредителя которой от имени Российской Федерации осуществляет Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Таким образом, в случае введения в отношении застройщика процедур, применяемых в деле о банкротстве, средства фонда будут использованы на выплату возмещения гражданам - участникам долевого строительства, обязательства перед которыми не исполняются застройщиком.

Положения, предоставляющие возможность размещать привлекаемые застройщиком денежные средства на счета эскроу, вводятся с 01.07.2017г. Счет эскроу открывается банком, заключившим с застройщиком кредитный договор, для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве. Денежные средства участников долевого строительства блокируются на этом счете до окончания строительства. Застройщик получает денежные средства участников долевого строительства со счета эскроу при условии завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию. Введение данной меры также направлено на защиту прав участников долевого строительства в случае неисполнения обязательств застройщиком или его банкротства.

В связи с тем, что банкротство застройщиков обладает определенными особенностями Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» кроме материально-правовых норм содержит также процессуальные нормы. В соответствии со ст. 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) дела о несостоятельности (банкротстве) рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными федеральными законами, регулируемыми вопросы несостоятельности (банкротства) [8].

Подводя итог, необходимо отметить, что правовому регулированию несостоятельности (банкротства) застройщиков стало уделяться больше внимания, законодателем предпринимаются попытки направленные на решение проблем, возникающих в процессе участия граждан в долевом строительстве, в том числе на минимизацию рисков в случае банкротства застройщиков.

Список литературы

1. Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // СПС Консультант Плюс. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 29.05.2017).
2. Федеральный закон от 12.07.2011 N 210-ФЗ «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» // СПС Консультант Плюс. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 29.05.2017).
3. Банкротство хозяйствующих субъектов: Учебник для бакалавров / Отв. ред. И.В. Ершова, Е.Е. Енькова. М.: Проспект, 2016 (автор главы - Р.Т. Мифтахутдинов).
 4. Федеральный закон от 03.07.2016 N 304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС Консультант Плюс. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 29.05.2017).
 5. Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // СПС Консультант Плюс. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 29.05.2017).
 6. Информация с сайта рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК). [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://rask.ru/news/kolichestvo-zastroyshchikov-bankrotov-za-god-vyroslo-v-3-raza/> (дата обращения: 29.05.2017).
 7. Постановление Правительства РФ от 07.12.2016 N 1310 «О защите прав граждан - участников долевого строительства» (вместе с «Правилами размещения и инвестирования средств фонда, который формируется за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости денежные средства участников долевого строительства», «Правилами осуществления обязательных отчислений (взносов) застройщиков в фонд, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости денежные средства участников долевого строительства, а также использования средств фонда») // СПС Консультант Плюс. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 29.05.2017).
 8. «Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 17.04.2017) // СПС КонсультантПлюс. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 29.05.2017).