

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)

ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ

КАФЕДРА ТРУДОВОГО И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОГО ПРАВА

**ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ БАНКРОТСТВА
ЗАСТРОЙЩИКОВ КАК ОТДЕЛЬНОЙ КАТЕГОРИИ ДОЛЖНИКОВ**

Выпускная квалификационная работа
обучающейся по магистерской программе «Правовое сопровождение бизнеса
(бизнес-юрист)», направление подготовки 40.04.01 Юриспруденция,
заочной формы обучения, группы 01001662
Деряевой Ксении Витальевны

Научный руководитель:
заведующий кафедрой
трудоого и
предпринимательского права,
к.ю.н., доцент
Синенко В.С.

Рецензент:
судья Арбитражного суда
Белгородской области,
к.ю.н.
Кощин В.Ф.

БЕЛГОРОД 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКОВ.....	14
1.1 Субъекты процедуры банкротства застройщика при долевом строительстве и их правоотношения.....	14
1.2 Особенности порядка процедуры банкротства застройщиков, возбуждение производства по делу о банкротстве застройщиков.....	30
1.3 Методы защиты прав участников долевого строительства, особенности предъявления требований к застройщику.....	37
ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ ПРОЦЕДУР БАНКРОТСТВА, ПРИМЕНЯЕМЫХ К ЗАСТРОЙЩИКАМ	45
2.1 Процедура конкурсного производства, правовые последствия его открытия	45
2.2 Правовая характеристика процедуры внешнего управления	50
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	60
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	64

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования неопровержима, поскольку затрагивает банкротство должников-застройщиков в процессе реформирования современного Закона о банкротстве.

В своей статье В.Н. Сидорова приходит к выводу о том, что институт несостоятельности (банкротства) юридического лица нужно воспринимать как межотраслевой комплексный институт отечественной правовой системы. Также отмечает, что понятие «межотраслевой институт» пока еще не закрепилось в современной науке как юридический термин. Вместе с тем, важным представляется то, что такой институт представляет собой совокупность правовых норм и институтов различных отраслей права, которые имеют одинаковый вектор - регулирование правоотношений в сфере возникновения, изменения и прекращения несостоятельности (банкротства) субъектов экономического оборота. Вместе с понятием межотраслевого института в общей теории права соседствуют и такие понятия, как «сложный правовой институт», «комплексный институт», «смешанный институт»¹.

В настоящее время все основные элементы института банкротства сформированы. Но, несмотря на это, институт несостоятельности нельзя воспринимать как стабильный и эффективный механизм, целью которого является оздоровление управления и финансов предприятий. Ежегодно рост количества дел о признании должника банкротом возрастает, но институт несостоятельности не в силах решить макроэкономическую задачу по выводу неэффективных обществ с рынка, и также обеспечить предсказуемое распределение рисков для кредиторов².

¹ Сидорова В.Н. Соотношение отраслевой дифференциации и межотраслевой интеграции в системе законодательства о несостоятельности (банкротстве) // Предпринимательское право. Приложение «Право и Бизнес». 2018. № 3. С. 21 - 27.

² Апевалова Е.А. Российская модель института несостоятельности (банкротства): эволюция Закона о несостоятельности 2002 г. // Предпринимательское право. Приложение Право и Бизнес. 2018. № 3. С. 16 - 20.

Современная модель банкротства не обладает эффективным механизмом для восстановления платежеспособности обществ в ходе проведения процедур несостоятельности. Крайне редко вводится процедура финансового оздоровления, единичный характер носят общества, которые восстановили платёжеспособность в ходе внешнего управления. Также редко применяется на практике заключение мирового соглашения по делу о банкротстве¹.

Вместе с тем, институт банкротства постоянно реформируется и совершенствуется. Буквально 01 июля 2018 г. в окончательной редакции принят текст законопроекта «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»².

Необходимо отметить, что изменения, внесенные в указанный закон в 2017 году стали самыми значительными за всю историю его реформирования. Целью данных изменений является искоренение проблемы обманутых дольщиков. Однако, ужесточение законодательства может как достигнуть поставленной цели, так и привести к новым экономическим проблемам. Реформа упомянутого закона делится на три условных этапа. Сначала вступили в силу нормы, затрагивающие меры по повышению информационной открытости застройщиков, а также порядка определения цены договора и гарантий качества. Затем стали применяться требования к финансовой обеспеченности застройщиков. И наконец, нормативное

¹ Данные судебной статистики Судебного департамента при Верховном Суде РФ. URL: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=4757>

² Федеральный закон от 01.07.2018 № 175-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» // Собрание законодательства РФ. 09.07.2018. № 28. Ст. 4139.

правовое обеспечение деятельности фонда долевого строительства – компенсационного фонда долевого строительства.

В настоящее время массовое банкротство застройщиков – проблема, из-за которой растет количество пострадавших в данной ситуации дольщиков. В связи с этим, для них существует специальное правило удовлетворения требований, наряду с другими конкурсными кредиторами, и особый механизм погашения таких требований при наличии у должника-застройщика объекта незавершенного строительства.

На проблему в долевом участии в строительстве жилья постоянно обращает внимание Президент РФ В.В. Путин. Так, в феврале 2017 г. он назвал вопрос о долевом строительстве «очень чувствительным и болезненным для граждан»¹.

В действующем российском законодательстве нормы, закрепляющие институт несостоятельности, содержатся в ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»² (далее – Закон о банкротстве). В условиях реформирования Закона о банкротстве, следует коснуться изменений, затронувших банкротство должников-застройщиков.

Принципиально новым в данной сфере является создание публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», который повышает гарантии защиты прав и законных интересов дольщиков.

Вместе с тем, при заключении договора долевого строительства граждане вносят свои денежные средства не в кассу предприятия, как раньше, а на особый счет эскроу. Вместе с тем, Закон о банкротстве дополнили новой статьей, которая регулирует особенности удовлетворения требований участников долевого строительства, которые зачислили денежные средства на счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве.

¹ Информационное агентство России «ТАСС» URL: <http://tass.ru/ekonomika/3989570/>

² Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (ред. от 12.11.2018) // Собрание законодательства РФ, 28.10.2002, № 43, ст. 4190

К тому же, значительным изменениям подверглись процедуры, применяемые в деле о несостоятельности (банкротстве) застройщиков.

Все вышеупомянутые изменения служат для достижения общей цели – создание дополнительных гарантий для дольщиков о надлежащем исполнении обязательства.

Вместе с тем, одной из целей банкротства как процедуры служит восстановление платежеспособности должника, реструктуризация задолженности либо удовлетворение требований кредиторов за счет имущества должника с его последующей ликвидацией.

Степень разработанности темы магистерской диссертации.

Вопросы правового регулирования процедуры банкротства застройщика были предметом исследования в трудах следующих авторов М.С. Амосов, Е.А. Апевалова, М.П. Барабина, Е.В. Богданов, А.Н. Борисов, К.В. Буряков, Е.Н. Бычкова, О.Л. Вербина, С.С. Галкин, И.В. Гинзбург, Н.В. Гурьянова, Е.Г. Дорохина, Д.В. Дурново, С.Э. Жилинский, И.А. Забуга, С.А. Карелина, С.В. Качин, Л.А. Кононова, К.Б. Кораев, М.В. Косырев, Т.Ю. Кошкина, А.Ф. Маликов, П.А. Марков, Т.К. Мартышина, М.Ю. Никонова, И.К. Пархоменко и т.д.

В трудах указанных авторов рассматривались как общетеоретические, так и практические проблемы теории процедуры банкротства должника-застройщика, либо отдельные грани данной теории. Однако информация в опубликованных научных работах не актуальна, поскольку законодательство о банкротстве постоянно и динамично развивается. В настоящее время содержание общественных отношений, которые регулируются законодательством о банкротстве, существенно преобразилось. Вместе с тем, появились новые гарантии защиты прав и законных интересов дольщиков, но правоприменительная практика продолжает сталкиваться с рядом проблем в сфере обеспечения прав и интересов участников строительства, которые нуждаются в детальном теоретическом анализе.

В разрезе исследования представленной темы, необходимо отметить

работы С.А. Карелиной и И.В. Фролова «Банкротство застройщика: теория и практика правоприменения» (Москва, 2018), а также Т.К. Мартышиной «План внешнего управления. Правовые проблемы несостоятельности (банкротства)» (Москва, 2018) и др.

В связи с изменением законодательства о банкротстве, надлежит интерпретировать и детально исследовать произошедшие изменения.

Объект работы образует совокупность гражданско-правовых отношений, возникающих в сфере несостоятельности (банкротства) должников-застройщиков, сопряженные с удовлетворением требований кредиторов и обеспечением их прав и интересов как участников долевого строительства при применении конкретных процедур банкротства.

Предметом исследования являются совокупность правовых норм, которые наделяют особым статусом процедуру банкротства застройщика и регулируют отношения об участии в долевом строительстве, а также материалы правоприменительной практики.

Цель работы заключается в правовом исследовании нововведений, связанных с изменением Закона о банкротстве и анализ правового регулирования несостоятельности (банкротства) застройщика. Исходя из заявленной цели, были поставлены **следующие задачи**:

- рассмотреть особенности статуса, которым наделен застройщик, как субъект в каждой процедуре банкротства;
- определить особенности предъявления кредиторами требований к должнику-застройщику;
- проанализировать возможные способы защиты прав участников долевого строительства на стадии банкротства;
- исследовать процедуру установления права собственности на объект незавершенного строительства с учетом банкротства застройщика.

Методологической основой исследования стало использование в совокупности следующих методов:

-анализ (при условном разделении субъектов процедуры банкротства застройщиков);

-сравнительно-правовой метод (при сопоставлении и выявления черт сходства и различия между действующими нормами, регулирующими банкротство застройщика и нормами законопроектов, вносящих изменения);

-формально-юридический метод (при толковании содержания правовых норм и установлении противоречий между ними);

-системный подход (используется при выявлении многообразных типов связей в исследуемом объекте).

Теоретическая основа исследования. Автором в исследовании использовались труды ученых в области банкротства застройщика. Среди них А.Н. Борисов, О.Л. Вербина, С.Э. Жилинский, С.А. Карелина, И.К. Пархоменко, В.Н. Сидорова, Е.Д. Суворов, В.А. Химичев. В процессе реформирования законодательства в сфере банкротства застройщиков исследования осуществлялись такими учеными как Е.А. Апевалова, М.П. Барабина, Е.Н. Бычкова, С.А. Карелина, Т.Ю. Кошкина, В.Н. Сидорова, В.А. Трапезников. Даже ввиду того, что труды, анализирующие процедуры несостоятельности (банкротства) уже имеются, целесообразно анализировать совокупный и разработанный материал, с помощью которого можно постараться сформулировать и обосновать позицию относительно существующих правовых проблем в данной области.

Нормативно-правовая основа. Заключение и инициативы, содержащиеся в работе, основаны на изучении и оценке Арбитражного процессуального кодекса РФ, ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иных нормативных актов. Эмпирической базой исследования послужили материалы судебной и арбитражной практики в форме руководящих разъяснений Пленума

Верховного Суда РФ, а также судебных и арбитражных решений по конкретным судебным делам.

Научная новизна магистерской диссертации. Научная новизна состоит в том, что в работе представлен авторский взгляд по многим проблемным вопросам правового регулирования процедуры банкротства застройщиков, в частности: обстоятельств, подлежащими установлению судом при рассмотрении требования о признании права долевой собственности на объект незавершенного строительства; положения которые должны быть урегулированы законодательством о долевом строительстве; статуса арбитражного управляющего в процедурах банкротства застройщика и др. Кроме того, сделаны некоторые предложения по совершенствованию законодательства в данной сфере.

Положения, выносимые на защиту:

1. Закон о банкротстве регламентирует правовые последствия принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, которые в значительной степени изменяют правовое положение должника, и порядок обеспечения требований кредиторов. В этой связи, считаем необходимым лицам, участвующим в предпринимательской деятельности, своевременно отслеживать и учитывать в своей деятельности информацию о банкротстве их контрагентов. В первую очередь данной информацией следует обладать гражданам, намеревающимся либо уже заключившим договор об участии в долевом строительстве.

Открытие конкурсного производства в отношении застройщика не всегда ведет к его ликвидации. Как раз наоборот, положения Закона о банкротстве направлены на сохранение имущества должника и восстановление его платежеспособности и нередко является последней спасительной мерой для должника, попавшего по тем или иным причинам в сложное финансовое положение.

2. Обстоятельствами, подлежащими установлению судом при рассмотрении требования о признании права долевой собственности на объект незавершенного строительства, являются следующие:

- существование объекта незавершенного строительства в натуре, как объекта недвижимого имущества и его кадастровый учет;
- факт наличия обязательства застройщика перед участником строительства по строительству и передаче жилого помещения в составе многоквартирного дома;
- факт полной оплаты участником строительства цены договора.

3. Более полная отчетность достовернее сможет отразить и донести информацию о предприятии - должнике, целесообразно было бы, чтобы окончательный ликвидационный баланс имел приложение к бухгалтерскому балансу. Приложение данных документов позволит суду и кредиторам представить и проанализировать действия конкурсного управляющего за весь период конкурсного производства.

Законодательство содержит лишь указания о составлении промежуточного и ликвидационного балансов, но отсутствие других форм бухгалтерской отчетности приведет к невозможности формирования полного и достоверного представления о финансовом положении должника, его доходах и расходах.

4. Правом на представление интересов застройщика в деле о банкротстве, в иных арбитражных судах, обладают только внешний или конкурсный управляющий, а действие доверенностей выданных юридическим лицом прекращается.

Свои полномочия они могут подтвердить определением об утверждении соответствующего управляющего, либо данные сведения может содержать определение о введении внешнего управления или решение об открытии конкурсного производства.

5. Фигура конкурсного управляющего, как субъекта процедуры банкротства, является важной и ключевой. Из-за этого статус арбитражного

управляющего имеет целый ряд особенностей. Безусловно, из-за важности задач, стоящих перед конкурсным управляющим, деятельность его должна быть полностью открытой. Этого можно добиться путем регламентации исчерпывающего списка документов, которые необходимо составить, с указанием на информацию, которая должна в них содержаться. Особое внимание необходимо уделить бухгалтерской отчетности. Данные изменения помогут более достоверной оценке состояния должника проанализировать профессионализм конкурсного управляющего.

6. Задачи, которые должны быть урегулированы законодательством о долевом строительстве:

- для осуществления государственной жилищной политики необходимо восстановить репутацию института долевого строительства;

- важно очистить рынок от большого количества застройщиков, которые не обладают нужными знаниями и опытом и преследуют цель заработать на привлечении денежных средств физических лиц;

- законодательно закрепить требования к специализированным застройщикам в том объеме, который послужит достаточным обеспечением защиты прав участников строительства;

- сделать максимально открытыми сведения о специализированных застройщиках;

- создать условия для исключения появления обманутых дольщиков.

7. Неопровержим тот факт, что чем раньше руководство общества предвидит признаки банкротства, тем успешнее пройдет реабилитация должника, тем больше шансов на восстановление платежеспособности. И вместе с тем, чем раньше руководство должника подаст заявление о признании его несостоятельным, тем меньше обстоятельств, которые бы свидетельствовали о невозможности исполнения денежных обязательств в будущем.

На основании изложенного, можно сделать вывод, что чем раньше должник подготовит заявление о банкротстве, тем больше вероятность, что

он сможет восстановить платёжеспособность, и меньше вероятность, что дело о банкротстве будет возбуждено.

8. Важно при регулировании оснований введения процедуры внешнего управления обращать внимание на волеизъявление должника по данному вопросу. Правом требования введения процедуры внешнего управления необходимо закрепить исключительно за должником.

В связи с этим, для совершенствования законодательства, считаем необходимым предложить норму, которая будет регулировать введение внешнего управления на основании решения собрания кредиторов, принятого по результатам рассмотрения ходатайству должника о введении указанной процедуры. В данном случае введение процедуры будет осуществляться на договорной основе.

Теоретическая и практическая значимость исследования предопределяется необходимостью совершенствования теоретических основ правового регулирования процедуры банкротства застройщиков. Теоретически значимым является само исследование в целом, поскольку оно носит комплексный характер и сочетает в себе теоретический и практический аспекты.

Содержащиеся в диссертации выводы и предложения могут повлиять на процесс расширения теоретических представлений об исследуемых правовых институтах. Результаты работы могут быть полезны в научно-исследовательской деятельности, поскольку данное исследование создает базу для дополнительного изучения отдельных аспектов рассматриваемой темы.

Апробация результатов магистерского исследования.

Результаты магистерского исследования прошли апробацию в рамках двух опубликованных статей.

1) Методы защиты прав участников долевого строительства, особенности предъявления требований к застройщику // журнал Вести современной науки: Материалы XIII Международной научной и

практической конференции Conduct of modern science (г. Шеффилд, 30 ноября – 07 декабря 2018 г.). – Шеффилд, 2018. №12. том 2. С. 26-28;

2) Особенности порядка процедуры банкротства застройщиков, возбуждение производства по делу о банкротстве застройщиков// журнал Вести современной науки: Материалы XIII Международной научной и практической конференции Conduct of modern science (г. Шеффилд, 30 ноября – 07 декабря 2018 г.). – Шеффилд, 2018. №12. том 2. С. 23-25.

Структура магистерской диссертации обусловлена целью и задачами настоящей работы и включает в себя введение, содержательная часть состоит из двух глав, включающих в себя параграфы, каждый из которых решает конкретную задачу и описывает определенные аспекты изучаемой проблемы, заключение и список использованной литературы.

ГЛАВА 1. ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКОВ

1.1 Субъекты процедуры банкротства застройщика при долевом строительстве и их правоотношения

Нормативные правовые акты содержат различные понятия термина «застройщик», проанализируем некоторые из них.

Например, ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»¹ определяет застройщика, как гражданина или юридическое лицо, которое намеревается осуществить строительство или реконструкцию объекта архитектуры. Для возведения такого объекта потребуется разрешение на строительство, а также обязательное наличие архитектурного проекта, выполненного в соответствии с архитектурно-планировочными требованиями.

В Градостроительном кодексе Российской Федерации² застройщиком является физическое или юридическое лицо, которое обеспечивает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов, а также выполняет инженерные изыскания, подготавливает проектную документацию для строительства и реконструкции объектов на принадлежащем ему земельном участке либо на ином участке правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом», Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным

¹ Федеральный закон от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 19.07.2011) // Собрание законодательства РФ. 20.11.1995. № 47. Ст. 4473.

² Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика). Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику.

Вместе с тем, ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»¹ (далее – Закон о долевом строительстве) определяет застройщика как хозяйственное общество:

- которое самостоятельно или в лице основного общества (в том числе дочерние хозяйственные общества основного общества) имеет трехлетний и более опыт участия в строительстве многоквартирных домов, общая площадь которых не менее десяти тысяч квадратных метров, при наличии полученного разрешения на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, или технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда;

- имеющее в собственности или владеющее на правах аренды, субаренды либо в предусмотренных ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»², подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса РФ³ случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее в соответствии с законом денежные средства участников долевого строительства для создания на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

¹ 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» (ред. от 29.07.2018) // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 40.

² Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 28.07.2008. № 30 (ч. 2). Ст. 3617.

³ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.

Исключением признаются объекты производственного назначения, на строительство которых имеется разрешение;

- наименование которого включает словосочетание «специализированный застройщик».

Под застройщиком также понимается некоммерческая организация, созданная в соответствии с Законом РФ «О статусе столицы Российской Федерации»¹.

И наконец, Закон о банкротстве характеризует застройщика как лицо, привлекающее денежные средства и (или) имущество участников строительства, - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, в том числе жилищно-строительный кооператив, или индивидуальный предприниматель, к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования.

Из приведенных выше определений, очевидно, что Градостроительный кодекс РФ дает наиболее широкое понятие застройщика.

Согласно прежней редакции Закона о долевом строительстве действовал принцип «один застройщик – одно разрешение на строительство». Это означало, что для каждого строящегося объекта застройщик получает разрешение на строительство, только после того как сдаст в эксплуатацию иные объекты, при отсутствии задолженности и обязательств перед третьими, судимости у директора организации застройщика.

В действующей редакции Закона предусмотрена возможность создания долевых объектов на основании:

- одного разрешения на строительство;
- нескольких разрешений на строительство в соответствии с градостроительным планом земельного участка или утвержденным проектом планировки территории;

¹ Закон РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (ред. от 03.07.2018) // Ведомости СНД РФ и ВС РФ. 13.05.1993. № 19. Ст. 683.

- одного или нескольких разрешений на строительство на одном или нескольких земельных участках, расположенных в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории, или территории, в отношении которой заключен договор о комплексном освоении территории или договор о комплексном развитии территории¹.

Далее следует напомнить, что субъекты правоотношений – это индивиды либо организации, которые в силу юридических норм выступают в качестве участников правоотношений, имеют субъективные права и юридические обязанности.

Закон о банкротстве относит к лицам, участвующим в деле о банкротстве: должника, арбитражного управляющего, конкурсных кредиторов, уполномоченные органы, федеральные органы исполнительной власти, а также органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления по месту нахождения должника, лицо, предоставившее обеспечение для проведения финансового оздоровления.

Вместе с тем, специальная норма расширяет лиц, участвующих в деле о банкротстве застройщика. К уже перечисленным добавляются участники строительства, имеющие требования о передаче жилых помещений, а также уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющий контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории осуществления данного строительства, и Фонд в случае, если застройщиком были уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

¹ Кошкина Т.Ю. Вступили в силу очередные изменения в долевом строительстве жилья // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2018. № 8. С. 21 - 35.

Исходя из вышеизложенного, основными субъектами процедуры банкротства застройщика выступают должник, арбитражный управляющий, Фонд и участники строительства.

Кредиторами признаются лица, имеющие по отношению к должнику права требования по денежным обязательствам и иным обязательствам, об уплате обязательных платежей, о выплате выходных пособий и об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору. Конкурсные кредиторы - кредиторы по денежным обязательствам за некоторыми исключениями.

При банкротстве застройщика право требования возникает, помимо кредиторов, у участников строительства.

Так, участником строительства может быть физическое и юридическое лицо, РФ, субъект РФ или муниципальное образование, имеющее к должнику-застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование.

Участником же долевого строительства может быть:

- гражданин, являющийся участником строительства и имеющий требования к застройщику на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- гражданин, являющийся участником строительства, внесший денежные средства на счет эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве;

- публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд).

В законодательство о банкротстве застройщика внесены изменения, которые повышают гарантии защиты прав и законных интересов дольщиков¹.

¹ Трапезников В.А. Комментарий к Федеральному закону от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (постатейный). М.: Проспект, 2018. 560 с.

С этой целью, при заключении договора участия в долевом строительстве применяются счета эскроу. Банк (эскроу-агент) по договору открывает специальный счет, который учитывает и блокирует денежные средства, полученные от депонента (владельца счета), которые впоследствии будут переданы бенефициару (другому лицу) при наступлении обстоятельств, предусмотренных договором счета эскроу. Права на такие денежные средства принадлежат депоненту, но только до даты возникновения оснований для передачи денежных средств бенефициару, а после такой передачи - бенефициару¹.

В настоящее время, между застройщиком и гражданами – покупателями появляется посредник – банк. Отныне банк вправе распоряжаться денежными потоками, вести надзор за расходованием денежных средств застройщика, выдавать средства только на нужды строительства объекта, который задан проектом. В случае если нарушаются сроки строительства, либо возникают иные риски, банк блокирует счета застройщика. Таким образом, денежные средства застройщика могут быть получены им только после завершения строительства. В случае его банкротства, денежные средства и недостроенный объект недвижимости будут переданы иному застройщику².

На основании изложенного напрашивается вывод о том, что использование счетов эскроу поможет дольщикам вернуть внесенные денежные средства в случае, когда застройщик признан несостоятельным и в отношении него открыта процедура банкротства. Данное обстоятельство должно значительно повысить интерес граждан к покупке квартир у застройщиков, поскольку их денежные средства будут надежно защищены банком.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410.

² Плешанова О. Банкротство застройщика: новые правила для банка-кредитора // Банковское кредитование. 2018. № 1. С. 43 - 58.

Законодательство во многом исключает возможность совершения мошеннических действий в виде получения денежных средств граждан на строительство несуществующих объектов, а также обязанность по государственной регистрации договоров долевого участия исключает возможность продажи одного жилого помещения двум разным лицам.

Договор долевого участия гарантирует правомочность и открытость деятельности застройщика, но не гарантирует, что объект недвижимости будет возведен в полном объеме и в установленные сроки.

Нововведением является создание публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства»¹ (далее - Фонд), который реализует государственную жилищную политику. Защищает дольщиков, средства которых привлекаются для строительства многоквартирных домов, по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений².

Проблема в долевом участии в строительстве жилья существует довольно продолжительное время. С каждым годом растет число недовольных дольщиков, которые в силу обстоятельств, лишились денег и не получили квартиры взамен. Как считает О.Л. Вербина и мы с ней солидарны, что постоянное внимание государства к указанной проблеме послужило толчком к созданию Фонда с целью формирования компенсационного фонда из принудительных взносов предприятий, которые привлекают денежные средства на основании норм действующего законодательства³.

Фонд формирует компенсационный фонд за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства

¹ Федеральный закон 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» (ред. от 01.07.2018) // Собрание законодательства РФ. 31.07.2017. № 31 (Часть I). Ст. 4767.

² Рыков Д.А. К вопросу о порядке раскрытия информации по делу о банкротстве // Арбитражный и гражданский процесс. 2016. № 6. С. 44 - 49.

³ Вербина О.Л. О договоре участия в долевом строительстве как способе обеспечения жильем нуждающихся в получении жилья в муниципальных образованиях // Муниципальная служба: правовые вопросы. 2018. № 2. С. 23 - 26.

участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов, и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств. Из средств компенсационного фонда выплачиваются возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, при несостоятельности (банкротстве) застройщика.

Выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства осуществляется в случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство и застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд по таким договорам. Выплата происходит в размере уплаченной цены такого договора, но не более предельной суммы возмещения.

Закрепленные законодательством гарантии возмещения денежных средств давно должны были найти свое отражение в правовых нормах. Банкротство застройщиков является важной социальной проблемой, которая привлекает к себе повышенное внимание органов государственной власти. Теперь, дольщики могут быть уверены в том, что их денежные средства не перечислят на счета аффилированных с застройщиком лиц. Посредник между двумя субъектами правоотношений в виде банка призван обеспечивать использование застройщиком денежных средств только во благо дольщиков. Накопленные денежные средства граждан обязаны расходоваться только на строительства дома, путем приобретения необходимых строительных материалов и необходимой техники.

Важно учитывать, что приобретение физическим лицом права требования по договору участия в долевом строительстве, предусматривающему передачу жилого помещения, после возбуждения

производства по делу о банкротстве застройщика, не предусматривает права на получение возмещения по такому договору¹.

Также средства компенсационного фонда идут на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства. Средства на такие цели предоставляются только юридическому лицу имеющему намерение стать приобретателем объекта незавершенного строительства и земельного участка (прав на земельный участок) и исполнить обязательства застройщика перед участниками строительства, имеющими требования о передаче жилых помещений, выбранному путем конкурсного отбора. Порядок такого конкурсного отбора должен обеспечивать прозрачность, свободный и безвозмездный доступ к информации о конкурсном отборе и его результатах, равные условия для обеспечения конкуренции между его участниками. Условием допуска к участию в конкурсном отборе является финансовое положение лица, имеющего намерение стать приобретателем, достаточное для исполнения получаемых обязательств, а также соблюдение таким лицом нормативов финансовой устойчивости его деятельности, установленных Правительством Российской Федерации.

Денежные переводы осуществляются после вступления в законную силу определения арбитражного суда о передаче приобретателю имущества и обязательств застройщика.

После урегулирования данной проблемы, иные платежеспособные застройщики могут с легкостью приобрести право на достройку многоквартирных домов, которые начал строить застройщик ставший впоследствии неплатежеспособным. До введения указанной нормы застройщики не торопились на помощь обманутым дольщикам, потому что достраивать многоквартирные дома им приходилось за свой счет, неся соответствующие убытки.

¹ Дурново Д.В. О совершении операций по расчетному счету застройщика долевой недвижимости // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2018. № 9. С. 23 - 32.

Важно отметить, что на имущество, составляющее компенсационный фонд, не может быть обращено взыскание по обязательствам Фонда.

Размер обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд составляет 1,2 процента и зависит от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения¹.

Участник строительства, которые внесли денежные средства в компенсационный фонд, приобрели дополнительные гарантии при банкротстве застройщика. К таким гарантиям относятся:

- обязанность конкурсного управляющего совершать действия, направленные на поиск и привлечение другого застройщика, для урегулирования обязательств, возникших перед участниками долевого строительства;

- решение по вопросу о способе исполнения обязательств должника принимается на собрании участников долевого строительства. Собрание вправе выбрать получение возмещения в размере уплаченной цены договора от Фонда;

- помимо возмещения денежных средств, возможно погашение требований путем передачи объекта незавершенного строительства, жилых помещений, привлечения другого застройщика;

- данные решения вправе принимать участники долевого строительства, имеющие требования в отношении спорного объекта $\frac{3}{4}$ % голосов. В отношении каждого объекта строительства принимается отдельное решение.

Важным является и то, что у дольщиков теперь есть право голоса и к их мнению обязаны прислушиваться. После указанных нововведений у них появилось право выбора путей развития данной проблемы. Внося денежные средства в кассу предприятия, участники строительства могли только

¹ Гурьянова Н.В. Особенности правового положения застройщиков // СПС КонсультантПлюс. 2018.

включиться в соответствующий реестр и надеяться на добросовестность конкурсного управляющего и снисходительность платежеспособного застройщика.

Кроме того, Фонд аккредитует арбитражных управляющих в целях осуществления ими полномочий конкурсного управляющего (внешнего управляющего) в деле о банкротстве застройщика. Без данной аккредитации арбитражный управляющий не соответствует требованиям законодательства и не может быть утвержден арбитражным управляющим в деле о банкротстве должника-застройщика.

Аккредитация арбитражного управляющего в качестве конкурсного управляющего (внешнего управляющего) при банкротстве застройщиков осуществляется Фондом на основании заявления арбитражного управляющего в течение тридцати дней со дня его поступления. К указанному заявлению прилагаются документы, подтверждающие соответствие заявителя требованиям к аккредитации¹.

Указанная аккредитация имеет большое значение, поскольку арбитражный управляющий, который намеревается быть утвержденным в деле о банкротстве застройщика должен обладать определенными профессиональными знаниями и навыками в данной сфере.

Проведение процедуры несостоятельности напрямую зависит от такого важнейшего субъекта, как арбитражный управляющий. В зависимости от применяемой к должнику процедуры, у арбитражного управляющего изменяются правовой статус, количество функций и полномочий. На стадии конкурсного производства роль арбитражного управляющего имеет особое значение, поскольку от его действий зависит дальнейшая судьба должника-

¹ Карелина С.А., Фролов И.В. Банкротство застройщика: теория и практика правоприменения: монография. М.: Юстицинформ, 2018. 240 с.

банкрота. Как правило, данная процедура оканчивается ликвидацией застройщика¹.

Согласно статистике Судебного департамента при Верховном Суде РФ за I полугодие 2018 года арбитражными судами процедура конкурсного производства введена по 6 738 делам². Из приведенной статистики сделан вывод, что процедура конкурсного производства применена более чем в 50% случаях.

Итак, процедура конкурсного производства служит завершающей стадией банкротства должника, поэтому совокупность прав и обязанностей конкурсного управляющего направлена на обеспечение безопасности имущества должника и наиболее полное удовлетворение требований кредиторов должника.

Кандидатуру конкурсного управляющего утверждает арбитражный суд, после чего к первому переходят полномочия руководителя и иных органов управления должника. Поскольку личность арбитражного управляющего является ключевой, к ней предъявляется значительное количество требований, которые закреплены в законе³.

Необходимо обратить внимание на то, что кандидатуры арбитражных управляющих должны быть внесены в соответствующий реестр. Для начала арбитражный управляющий должен стать членом одной из саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Такая организация выносит решение об утверждении конкурсного управляющего в качестве члена, которое оформляется протоколом, после чего информация вносится в реестр членов данной организации.

¹ Пархоменко И.К. О концепции правового положения арбитражного управляющего и его роли на стадии конкурсного производства при банкротстве юридического лица // Ленинградский юридический журнал. 2017. № 2. С. 130 - 135.

² Данные судебной статистики Судебного департамента при Верховном Суде РФ. URL: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=4757>

³ Пархоменко И.К. Некоторые аспекты применения норм с оценочными формулировками в гражданском законодательстве РФ // Науч. тр. Рос. акад. юрид. наук. М., 2015. С. 690 - 699.

К полномочиям управляющего, которые закреплены в Законе о банкротстве, относятся:

- принятие имущества, осуществление его инвентаризации;
- оценка имущества должника (производится оценщиком, если иное не предусмотрено Законом о банкротстве);
- обеспечение сохранности имущества;
- формирование конкурсной массы и реализация имущества должника в целях обращения его в денежные средства;
- выявление требований кредиторов, подлежащих удовлетворению, и соразмерное удовлетворение этих требований в очередности, предусмотренной Законом о банкротстве.

Основной целью данной стадии является процесс по формированию конкурсной массы должника, составление списка, содержащего дебиторскую и кредиторскую задолженность.

В Законе о банкротстве прописано, что конкурсной массой считается все имущество должника, которое принадлежит ему на дату открытия конкурсного производства и выявлено в ходе процедуры банкротства¹.

В этой связи управляющий закрывает все обнаруженные счета должника в кредитных организациях и использует только один основной счет для проведения банковских операций и расчетов с кредиторами. Открытие и использование основного счета должника является обязанностью управляющего.

Конкурсный управляющий по мере выявления требований кредиторов, подлежащих удовлетворению, формирует конкурсную массу и составляет реестр требований кредиторов. Реестр требований кредиторов служит для отражения размера и очередности удовлетворения требований кредиторов. В

¹ Качин С.В. Формирование конкурсной массы // Арбитражный управляющий. 2014. № 5. С. 18 - 21.

строгом соответствии с реестром происходят расчеты с кредиторами после окончания срока для предъявления требований и закрытия реестра¹.

Особенностью ведения конкурсного производства застройщика является открытие и ведение дополнительного реестра куда включаются требования о передаче жилых помещений. Необходимо указать, что кредитор обязан выбрать в какой из реестров он хочет включиться, поскольку нахождение в двух реестрах одновременно недопустимо.

В процессе выполнения поставленных задач конкурсный управляющий руководствуется соответствующим алгоритмом действий. Промежуточный ликвидационный баланс составляется в момент формирования конкурсной массы, такой баланс должен быть согласован с регистрирующим органом. Выплаты кредиторам происходят согласно установленному размеру и очередности удовлетворения требований. Кроме того, составляется отчет о проделанной работе. Далее охарактеризуем подробнее каждый этап.

В первую очередь управляющим составляется промежуточный ликвидационный баланс, который показывает сведения об активах и пассивах баланса, которые путем переоценки покажут картину реальной стоимости имущества и обязательств должника. Реализация имущества должника, например, путем продажи на торгах, служит для наиболее полного удовлетворения требований кредиторов и проводится в соответствии с принципами очередности и соразмерности пропорциональности. Далее ликвидационной комиссией осуществляется погашение требований кредиторов с основного счета должника после согласования промежуточного баланса с регистрирующим органом.

Фигура конкурсного управляющего имеет особое значение, поскольку он самостоятельно управляет юридическим лицом и от его действий зависит результативность конкурсного производства. На размер денежной суммы, которую получают кредиторы в рамках причитающихся им выплат на данной

¹ Марков П.А., Баркова Л.А. Особенности ведения двойного реестра требований кредиторов при банкротстве застройщиков // Вестник арбитражной практики. 2015. № 5. С. 4 - 11.

стадии, напрямую влияют действия самих кредиторов, профессионализм управляющего, состояние и активы предприятия на момент открытия конкурсного производства¹.

В отчете о проделанной работе отражается составление окончательного ликвидационного баланса, где особое внимание уделяется пассивам (задолженности) должника, которые невозможно погасить в связи с недостаточностью имущества и непокрытым убыткам предприятия, сформированные до и после открытия конкурсного производства.

Очевидно, что важность процедур, осуществляемых управляющим, должна придавать открытый характер и прозрачность его деятельности. К тому же, законодательно не закреплён список документов, включающихся в бухгалтерскую ликвидационную отчетность. По сути, окончательный ликвидационный баланс организации отражает конечный результат конкурсного производства. Законодательство содержит лишь указания о составлении промежуточного и ликвидационного балансов, но отсутствие других форм бухгалтерской отчетности приведет к невозможности формирования полного и достоверного представления о финансовом положении должника, его доходах и расходах. Зачастую управляющие самостоятельно принимают решения о составе ликвидационной отчетности.

В этой связи можно сделать вывод, что более полная отчетность достовернее сможет отразить и донести информацию о предприятии - должнике, целесообразно было бы, чтобы окончательный ликвидационный баланс имел приложение к бухгалтерскому балансу. Приложение данных документов позволит суду и кредиторам представить и проанализировать действия конкурсного управляющего за весь период конкурсного производства.

По завершению процедуры конкурсный управляющий представляет отчет об использовании денежных средств должника, в котором содержатся

¹ Кокурина М.А. Решаем бухгалтерские задачи при ликвидации // Главная книга. 2017. № 15. С. 75 - 82.

реквизиты основного счета должника, сведения о размере средств, поступивших на основной счет должника, информацию о каждом платеже (с его обоснованием) и об общем размере использованных денежных средств должника. К такому отчету прилагаются копии документов, которые подтверждают заявленные сведения¹.

Для завершения конкурсного производства арбитражным управляющим в обязательном порядке производятся все расчеты с кредиторами, после чего основной счет должника подлежит закрытию. Справка о закрытии счета приобщается арбитражным судом к материалам дела.

В качестве итога отметим, что фигура конкурсного управляющего, как субъекта процедуры банкротства, является важной и ключевой. Из-за этого статус арбитражного управляющего имеет целый ряд особенностей. Безусловно, из-за важности задач, стоящих перед конкурсным управляющим, деятельность его должна быть полностью открытой. Этого можно добиться путем регламентации исчерпывающего списка документов, которые необходимо составить, с указанием на информацию, которая должна в них содержаться. Особое внимание необходимо уделить бухгалтерской отчетности. Данные изменения помогут более достоверной оценке состояния должника проанализировать профессионализм конкурсного управляющего.

На основании изученного материала мы пришли к выводу, что к основным субъектам в процедуре банкротства застройщика относятся: должник, арбитражный управляющий, Фонд, кредиторы должника, органы государственной власти. Участник долевого строительства являясь специальным субъектом, во многом схож с таким субъектом как кредитор должника. Принципиальное различие между ними – тип предъявленных требований. Все перечисленные субъекты сферы долевого строительства

¹ Постановление Правительства РФ от 22.05.2003 № 299 «Об утверждении Общих правил подготовки отчетов (заключений) арбитражного управляющего» // Сборник законодательства РФ. 26.05.2003. № 21. Ст. 2015.

взаимодействуют на основании соответствующих федеральных законов и кодексов.

1.2 Особенности порядка процедуры банкротства застройщиков, возбуждение производства по делу о банкротстве застройщиков

Основной целью процессуальной части законодательства о банкротстве является установление в судебном процессе факта несостоятельности участника экономического оборота, влекущего особые условия его дальнейшего функционирования¹.

В России рассмотрение дел о банкротстве отнесено к исключительной (специальной) компетенции арбитражных судов.

Судебное разбирательство по делам о банкротстве осуществляется на основании норм АПК РФ² и Закона о банкротстве. Данный принцип закреплен в ст. 223 АПК: дела о банкротстве рассматриваются арбитражным судом по правилам, установленным АПК, с особенностями, установленными федеральными законами о банкротстве.

Приведенная норма позволяет сделать следующий вывод: нормы АПК составляют процессуальную основу рассмотрения дел о банкротстве.

Закон о банкротстве регламентирует процедуру банкротства застройщика, являющегося юридическим лицом, и составляет материальную основу рассмотрения дел данной категории.

Правом на подачу заявления в арбитражный суд, в связи с неисполнением денежных обязательств, обладают должник, работники, кредиторы и уполномоченные органы. Кредиторами могут быть как российские, так и иностранные граждане и юридические лица, а также Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные

¹ Бурсулая Т. Реальное, временное или преднамеренное... Какие задачи решает процедура банкротства предприятия и физического лица // Финансовая газета. 2018. N 31. С. 10.

² Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. 29.07.2002. № 30. Ст. 3012.

образования. Нужно учитывать, что конкурсными кредиторами признаются лица, перед которыми у должника имеются денежные обязательства. Исключение составляют граждане, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни и здоровью, а также учредители (участники) должника - юридического лица по обязательствам, вытекающим из такого участия¹.

Кроме перечисленных лиц, заявление о признании должника банкротом могут подать и иные лица, но только в предусмотренных Законом о банкротстве случаях. Иными нормативно-правовыми актами круг данных лиц не может быть регламентирован².

В свою очередь, должник может самостоятельно инициировать процесс несостоятельности, при этом в обязательном порядке подлежит доказыванию наличие обстоятельств, которые свидетельствуют о неспособности рассчитаться по денежным обязательствам с кредиторами и невозможности погашения обязательных платежей³. Суду, в свою очередь, надлежит установить данные обстоятельства, поскольку только при их наличии у должника возникает право обратиться с заявлением о признании его банкротом⁴.

По мнению А.Ф. Маликова поданное заявление в предвидении банкротства наделено следующим смыслом – должнику интересно реабилитироваться перед кредиторами. Должникам просто необходимо оказывать всестороннее содействие для выхода из кризиса, когда он

¹ Прозванченков А.В. Сравнительно-правовой анализ признаков банкротства // Ленинградский юридический журнал. 2015. № 3. С. 130 - 135.

² Карелина С.А. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства): Учеб.-практ. пособие. М.: Волтерс Клувер, 2006. С. 50.

³ Буряков К.В. Правовые аспекты реализации права на подачу заявления должника в арбитражный суд о признании его банкротом // Предпринимательское право. 2006. № 4. С. 15 - 17.

⁴ Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 г. № 60 «О некоторых вопросах, связанных с принятием Федерального закона от 30 дек. 2008 г. № 296-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» (ред. от 20.12.2016) // Вестник ВАС РФ. 2009. № 9.

находится в трудном финансовом положении¹. М.Г. Порохова высказывает мнение о том, что целью восьмой статьи Закона о банкротстве есть и будет защита существующего порядка осуществления банкротства. Указанный порядок всецело помогает в оздоровлении экономики, что и заложено законодателем в скрытый смысл данной статьи².

Неопровержим тот факт, что чем раньше руководство общества предвидит признаки банкротства, тем успешнее пройдет реабилитация должника, тем больше шансов на восстановление платежеспособности. И вместе с тем, чем раньше руководство должника подаст заявление о признании его несостоятельным, тем меньше обстоятельств, которые бы свидетельствовали о невозможности исполнения денежных обязательств в будущем³.

На основании изложенного, можно сделать вывод, что чем раньше должник подготовит заявление о банкротстве, тем больше вероятность, что он сможет восстановить платёжеспособность, и меньше вероятность, что дело о банкротстве будет возбуждено.

Сведения о том, что должник является застройщиком, подлежат указанию самим должником, либо конкурсным кредитором или уполномоченным органом при подаче заявления о признании должника банкротом. Кандидатура арбитражного управляющего, наименование и адрес саморегулируемой организации, членом которой является данный арбитражный управляющий, также указываются при подаче заявления о признании застройщика банкротом. Такой арбитражный управляющий обязательно должен быть аккредитован Фондом.

¹ Маликов А.Ф. Правовые вопросы возбуждения дела о банкротстве по инициативе должника // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2016. № 3. С. 304 - 310.

² Порохов М.Г. О праве на обращение в арбитражный суд с заявлением должника в случае предвидения банкротства // «Адвокат». № 10. 2004.

³ Свириденко О.М. Принцип объективной реальной платежеспособности должника // Актуальные проблемы российского права. 2016. № 11. С. 99 - 103.

Арбитражный суд указывает в определении о принятии заявления о признании должника банкротом на применение правил параграфа 7 Закона о банкротстве и направляет данное определение в Фонд, который вправе участвовать в судебном заседании по рассмотрению обоснованности заявления о признании застройщика банкротом¹.

Банкротству застройщика законодатель выделил отдельный параграф, в котором указал правовые особенности, применяемые в ходе процедур банкротства застройщика как отдельно категории должников. Учитывая данное обстоятельство, указание на применение данного параграфа является обязательным для корректного установления статуса должника.

При толковании норм Закона о банкротстве, мы приходим к выводу о возможности обжалования определения арбитражного суда о принятии заявления о признании должника банкротом².

Вместе с тем, Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ в своем Постановлении от 22.06.2012 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве»³ дал расширительное толкование указанной норме Закона о банкротстве, указав на возможность такого обжалования в суд апелляционной инстанции в течение 14 дней. После чего апелляционная инстанция выносит постановление, которое является окончательным.

Если определение о принятии заявления не было обжаловано, то суд рассматривает обоснованность заявления в ходе судебного разбирательства.

Арбитражный суд по результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании должника банкротом может принять решение о признании требований заявителя обоснованными, о признании должника

¹ Улезко А. Практика применения законодательства о банкротстве // ЭЖ-Юрист. 2016. № 46. С. 10.

² Амосов М.С. Порядок обжалования определения о принятии к производству заявления о признании должника банкротом. Правовая неопределенность. Апелляция как последняя инстанция // Вестник арбитражной практики. 2016. № 1. С. 21 - 25.

³ Постановление Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» (ред. от 21.12.2017) // Вестник ВАС РФ. № 8. 2012.

банкротом и об открытии конкурсного производства; вынести определение об отказе в признании должника банкротом и об оставлении такого заявления без рассмотрения; принять решение об отказе в признании должника банкротом и о прекращении производства по делу о банкротстве.

Конкурсное производство вводится судом на один год. Данный срок может быть продлен по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве застройщика, до шести месяцев.

Не исключено, что сведения о том, что должник является застройщиком, станут известны арбитражному суду после возбуждения дела о банкротстве. В таком случае арбитражный суд может принять по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве, или по собственной инициативе решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Если указанные сведения стали известны после признания должника банкротом, то арбитражный суд может вынести определение, в котором укажет на применение при банкротстве должника правил 7 параграфа. Вместе с тем, арбитражный суд освобождает арбитражного управляющего от исполнения возложенных на него обязанностей в деле о банкротстве застройщика, если такой арбитражный управляющий не аккредитован Фондом¹.

С июля 2017 г. Закон о банкротстве закрепляет положение о том, что при рассмотрении дела о банкротстве застройщика процедуры наблюдения и финансового оздоровления не применяются. Данная норма позволит ускорить процедуру банкротства, что благоприятным образом повлияет на интересы кредиторов застройщика.

Законодатель предоставил арбитражному суду право признавать сделки, заключенные участниками строительства с застройщиком, либо с действовавшими в его интересах третьими лицами, притворными. Это, в

¹ Шишмарева Т.П. Правовое регулирование несостоятельности застройщика // Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 10. С. 62 - 67.

итоге позволяет правильно квалифицировать статус и состав участвующих в процессе несостоятельности застройщика лиц¹.

Закон о банкротстве закрепляет виды сделок, на основании которых суд вправе установить наличие у участника долевого строительства право требования о передаче жилого помещения.

Законодательно урегулирована возможность альтернативы для участников строительства. Они вправе предъявить требования о передаче квартиры в натуре, либо заявить застройщику денежные требования о возврате денежных средств, внесенных до расторжения договора, о возмещении убытков в виде реального ущерба.

При рассмотрении заявления о признании должника несостоятельным (банкротом) нередко возникает вопрос о том, кто имеет право представлять интересы должника в судебном заседании.

Согласно Постановления Пленума ВАС РФ «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве»² в доверенности представителя должны быть специально оговорены права на ведение дела о банкротстве. Общая доверенность на ведение дел в арбитражных судах не предоставляет вышеперечисленных полномочий.

Необходимо указать, что с даты открытия процедур внешнего управления либо конкурсного производства, полномочия руководителя предприятия прекращаются, управление делами должника переходит к внешнему либо конкурсному управляющему соответственно³.

Данное обстоятельство подтверждает ФЗ «О внесении изменений в подпункты 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей

¹ Определение Верховного Суда РФ от 22.08.2016 № 304-ЭС16-4218 по делу № А46-13473/2014 URL:<http://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-22082016-n-304-es16-4218-po-delu-n-a46-134732014/>

² Постановление Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» (ред. от 21.12.2017) // Вестник ВАС РФ. № 8. 2012.

³ Певницкий С.Г. Некоторые вопросы передачи полномочий единоличного исполнительного органа организации // Нотариус. 2016. № 6. С. 21 - 23.

Гражданского кодекса Российской Федерации»¹, который закрепляет положение о том, что доверенность прекращает свое действие после введения в отношении должника такой процедуры банкротства, которая лишает должника права самостоятельно выдавать доверенности.

Так, в рамках дела о банкротстве полномочия представителя должника подтверждала доверенность, выданная генеральным директором предприятия. Суд установил, что доверенность была выдана в период открытия конкурсного производства.

В постановлении суд кассационной инстанции указал на прекращение полномочий руководителя общества с даты открытия процедуры конкурсного производства в отношении должника, что прекращает действие доверенностей, выданных бывшим генеральным директором общества².

Таким образом, правом на представление интересов застройщика в деле о банкротстве, в иных арбитражных судах, обладают только внешний или конкурсный управляющий, а действие доверенностей выданных юридическим лицом прекращается.

Свои полномочия они могут подтвердить определением об утверждении соответствующего управляющего, либо данные сведения может содержать определение о введении внешнего управления или решение об открытии конкурсного производства³.

¹ Федеральный закон от 07.05.2013 № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» (ред. от 28.12.2016) // Собрание законодательства РФ. 13.05.2013. № 19. Ст. 2327.

² Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.10.2017 по делу № А56-16292/2016 // СПС «Гарант»

³ Бычкова Е.Н. Подтверждение полномочий представителя должника (банкрота) и арбитражного управляющего в судебном заседании // Информационно-аналитический журнал «Арбитражные споры». 2018. № 3. С. 35 - 44.

1.3 Методы защиты прав работников должника, участников долевого строительства, особенности предъявления требований к застройщику

При обращении в арбитражный суд, участники долевого строительства вправе заявить денежные требования либо требования о передаче жилого помещения. Исходя из этого, одной из особенностей процедуры банкротства застройщика является формирование одновременно двух реестров: реестра денежных требований участников строительства и реестра требований о передаче им жилых помещений. Денежные требования участников строительства в порядке очередности включаются в третью очередь, тогда как требования конкурсных кредиторов и уполномоченных органов – в четвертую¹.

Согласно Закону о банкротстве арбитражный суд вправе признать наличие у участника строительства требования о передаче жилого помещения или денежного требования, в том числе в случае заключения договора участия в долевом строительстве.

После включения требований в реестр требований кредиторов, участники строительства могут участвовать в собраниях кредиторов. Число их голосов определяется из суммы, уплаченной участником строительства застройщику по договору, который предусматривает передачу жилого помещения, и (или) стоимости переданного застройщику имущества, а также размера убытков в виде реального ущерба².

Помимо указанных требований, участник строительства может защитить свои гражданские права также путем признания права. Дольщик вправе требовать признания в судебном порядке: права собственности на объект недвижимости, права собственности на объект незавершенного

¹ Борисов А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 26.10.2002 № 127 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». М., 2012. С. 237.

² Барабина М.П. Особенности правового регулирования отношений банкротства строительных организаций // Актуальные проблемы российского права. 2018. № 4. С. 95 - 99.

строительства либо права на долю в праве общей долевой собственности на многоквартирный дом, соответствующую объекту долевого строительства¹.

Более детально следует изучить вопрос признания за участником строительства доли в праве собственности на объект незавершенного строительства на основании договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома.

Нередко дольщики пользуются данным способом защиты задолго до банкротства застройщика для того, чтобы исключить имущество (квартиру) из состава конкурной массы должника.

На практике не сложилось единообразного подхода по данному вопросу, поскольку рассмотрение требований о признании права собственности подсудно арбитражным судам и судам общей юрисдикции. Это возможно потому, что до рассмотрения Арбитражным судом заявления о признании застройщика банкротом и введении в отношении него процедуры наблюдения такое требование может быть рассмотрено судом общей юрисдикции, а после вынесения определения – арбитражным судом. Часто участники долевого строительства обращаются в суды общей юрисдикции, когда застройщик находится на грани банкротства, потому что судебная практика по вопросу признания права собственности на стороне дольщиков. Суды удовлетворяют подобные заявления при наличии индивидуально-определенных характеристик у спорного помещения.

При рассмотрении подобного рода заявлений суды обращают внимание на цель защиты граждан, внесших денежные средства в строительство многоквартирного дома, как верно отметил ФАС Московского округа, инвестиционная сделка порождает исключительно обязательственные

¹ Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного суда РФ 4.12.2013г.) // СПС «КонсультантПлюс».

отношения между ее участниками и делает невозможным применение механизма защиты в виде предъявления вещного иска¹.

По нашему мнению, договор участия в долевом строительстве - гражданско-правовой договор, после заключения которого, участник строительства приобретает обязательственное право требования о передаче объекта долевого строительства, которое, в свою очередь, может быть переуступлено другому лицу, в отличие от вещных прав².

Далее перечислим обстоятельства, при которых возможно признать право собственности на квартиру.

Во-первых, если строительство многоквартирного дома фактически завершено, но дом не введен в эксплуатацию.

Во-вторых, если многоквартирный дом фактически завершен строительством, получено разрешение на ввод дома в эксплуатацию, но застройщик не передает разрешение в регистрирующий орган и не оформляет акт приема-передачи квартир.

В-третьих, если дом еще не достроен (степень готовности 80-90%), но объект долевого строительства был передан дольщику. В-четвертых, если многоквартирный дом не достроен, в эксплуатацию не вводился и объект долевого строительства дольщику не передавался³.

Налицо разный правовой режим требований кредиторов-дольщиков, причем в зависимости от конкретных обстоятельств дела в одних случаях выгоднее требовать квартиру или нежилое помещение в натуре, в других – возврата денег.

При рассмотрении заявлений о признании права собственности, следует обращать внимание на доказывание факта совершения сделки и ее

¹ Определение Верховного суда РФ по делу № 305-ЭС14-1186 от 24.02.2015г. URL: <https://www.zakonrf.info/suddoc/b85959750e7a3b364b0bc45ae04e8c79/>

² Суворов Е.Д. Банкротство в практике нового Верховного суда РФ за первый год работы (2014-2015): акты и комментарии // СПС «КонсультантПлюс».

³ Гинзбург И.В. Некоторые процессуальные проблемы определения подведомственности споров о признании права собственности при банкротстве должника-организации // Адвокатская практика. 2018. № 1. С. 27 - 31.

действительности, исполнение сторонами обязательств по сделке, в частности уплаты истцом предусмотренных договором денежных средств, а также степень готовности объекта незавершенного строительства, факт осуществления строительства с соблюдением строительных норм и правил, другие обстоятельства с учетом требований и возражений сторон.

Заявитель, надлежащим образом исполнивший обязательства по договору путем внесения платы за квартиру в полном объеме, вправе рассчитывать на надлежащее исполнение своих обязательств должником, а при неисполнении им обязательств - требовать защиты своих прав, в том числе путем предъявления требования о признании за истцом права на долю в общей долевой собственности в объекте не завершенного строительства¹.

Исходя из вышеизложенного, обстоятельствами, подлежащими установлению судом при рассмотрении требования о признании права долевой собственности на объект незавершенного строительства, являются следующие:

- существование объекта незавершенного строительства в натуре, как объекта недвижимого имущества и его кадастровый учет;
- факт наличия обязательства застройщика перед участником строительства по строительству и передаче жилого помещения в составе многоквартирного дома;
- факт полной оплаты участником строительства цены договора.

Вступившие в силу определения суда о признании права собственности служит основанием для государственной регистрации такого права².

Признанное право собственности позволяет исключить квартиру из общей конкурсной массы должника-застройщика.

Кроме того, наличие права собственности на квартиру или долю в недостроенном объекте позволяет создать вместе с другими дольщиками

¹ Определении ВС РФ от 24 января 2017 года по делу №89-КГ16-10 URL: <http://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-24012017-n-89-kg16-10/>

² Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.04.2018) // Собрание законодательства РФ. 20.07.2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

жилищно-строительный кооператив для завершения строительства, либо продать эту недвижимость. Это рационально только в том случае, когда дом находится на завершающей стадии строительства.

Далее рассмотрим предъявление участниками строительства требований о включении в реестр требований кредиторов денежных средств.

Дольщику необходимо подать в арбитражный суд, который рассматривает дело о банкротстве застройщика, заявление о включении в реестр требований кредиторов. Датой открытия реестра является дата возбуждения дела о банкротстве застройщика.

Включенные требования кредиторов удовлетворяются за счет имеющихся у должника-застройщика денежных средств и имущества.

По рассмотрению заявления и приложенных к нему документов (договор долевого участия в строительстве, платежные документы, акты и т.п.), суд выносит определение о включении требований конкретного дольщика в реестр требований кредиторов. На основании вынесенного определения арбитражный управляющий вносит сведения о требованиях кредитора в общий реестр.

Закон о банкротстве закрепляет процессуальные сроки для включения требований дольщика в реестр кредиторов, которые составляют два месяца в процедуре конкурсного производства. Начало течения данного срока наступает с момента опубликования сведений конкурсным управляющим в печатном издании газеты «Коммерсантъ» и на сайте ЕФРСБ. Кроме того, арбитражный управляющий должен официально уведомить всех кредиторов должника путем рассылки писем дольщикам.

Выплата денежных требований кредиторам происходит в порядке очередности. При банкротстве должника-застройщика таких очередей четыре. В первую очередь погашаются требования граждан, которым должник обязан возместить вред, причиненный жизни и здоровью (при наличии). Далее выплачиваются заработные платы сотрудникам предприятия. В третью очередь погашаются требования участников долевого

строительства. И напоследок, денежные требования выплачиваются всем остальным кредиторам¹.

В рамках одной очереди реестровые требования погашаются пропорционально обязательствам Застройщика перед всеми кредиторами этой очереди.

Ошибочным является мнение о том, что по вынесению судом определения о включении соответствующих требований, гражданин сразу получит денежное возмещение. Для того чтобы перейти к расчетам с кредиторами, конкурсный управляющий обязан сформировать конкурсную массу, т.е. собрать как можно больше средств для погашения требований. Данная цель может быть достигнута путем продажи имущества застройщика или оспаривания определённых сделок для возврата денежных средств в конкурсную массу.

Реестр требований кредиторов застройщика содержит помимо денежных требований, еще и требования о передаче жилых помещений. Это дает шанс участникам долевого строительства получить квартиры в недостроенном доме, если вопрос о его достройке будет иметь перспективу.

Те дольщики, которые решили заявить требование о возврате денег с застройщика-банкрота, должны понимать, что:

- на практике у застройщика уже не хватает денег на выплаты задолженностей;
- остаток средств застройщика еще больше уменьшается за счет ряда приоритетных платежей, возмещения судебных расходов, вознаграждения арбитражного управляющего, и т.п.;
- участники долевого строительства находятся только в 3-й очереди на денежные выплаты (если у компании имеется задолженность по зарплате, то выплаты пойдут сначала туда);

¹ Пластинина Н. Банкротство застройщика - выход куда??? // Жилищное право. 2017. № 6. С. 7 - 20.

- общий объем финансовых требований к застройщику значительно возрастает за счет применения кредиторами неустоек по всем обязательствам;

- недвижимость, которая уже оформлена в собственность отдельных кредиторов не входит в состав конкурсной массы (т.е. не будет продана с торгов для увеличения денежных выплат кредиторам).

Но для тех обманутых дольщиков, которые стали таковыми после 2017 года, ситуация значительно лучше. Это связано с применением застройщиками в своей деятельности специальных счетов эскроу и с созданием Фонда, который аккумулирует денежные средства должника.

Участникам долевого строительства также можно зарегистрироваться в специальном реестре – «Реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены»¹. Такие реестры ведут органы местного самоуправления в каждом субъекте РФ, с целью сбора данных о проблемных объектах в строительной сфере и централизованном решении этих вопросов.

После включения в указанный реестр, пострадавший гражданин получает официальный статус «обманутого дольщика» и получает право на государственную поддержку. Например – целевая финансовая помощь дольщикам, выделение субсидий на завершение строительства дома. Или проведение конкурса на выбор нового Застройщика для достройки проблемного объекта.

Важным условием регистрации в данном реестре является действующий договор об участии в долевом строительстве с застройщиком. В случае расторжения такого договора, гражданин исключается из реестра обманутых дольщиков, поскольку самостоятельно разрывает правоотношения с должником.

¹ Приказ Минстроя России от 12.08.2016 № 560/пр «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан» (ред. от 24.01.2018) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 30.12.2016.

Меры, принятые для повышения эффективности механизма защиты имущественных прав граждан-участников долевого строительства, в большей степени будут способствовать обеспечению жилищных потребностей граждан в условиях формирования модели социального государства¹.

¹ Марков П.А., Баркова Л.А. О влиянии социализации права на реформирование законодательства о банкротстве застройщика // Право и экономика. 2015. № 10. С. 27 - 32.

ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ ПРОЦЕДУР БАНКРОТСТВА, ПРИМЕНЯЕМЫХ К ЗАСТРОЙЩИКАМ

2.1 Процедура конкурсного производства, правовые последствия его открытия

Одним из нововведений является то, что при рассмотрении дела о банкротстве застройщика не применяются процедуры наблюдения и финансового оздоровления. Теперь первой вводится процедура конкурсного производства, но возможен и переход к внешнему управлению.

Данные изменения помогут уменьшить срок процедуры банкротства застройщика путем исключения важной процедуры наблюдения, в ходе которой арбитражным управляющий и судом проводятся оптимизация мероприятий.

Процедура конкурсного производства известна российскому законодательству о банкротстве и не является новой¹. В случае отсутствия возможности восстановления платежеспособности должника конкурсное производство вводится арбитражным судом.

Согласно статье 124 Закона о банкротстве, конкурсное производство – процедура банкротства, которая применяется к должнику, признанному банкротом, для соразмерного удовлетворения требований кредиторов. Вводится с вынесением решения о признании должника банкротом на один год, данный срок может быть продлен по ходатайству лиц, участвующих в деле до шести месяцев.

В постановлении Пленума ВАС РФ «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)»² (п. 16) закреплено, что по истечении установленного годовичного срока конкурсное производство возможно продлить с целью

¹ Карелина С.А. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства): Учебно-практическое пособие. – М.: ИКД «Зерцало-М», 2002. С. 108.

² Постановление Пленума ВАС РФ от 08.04.2003 № 4 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» // Вестник ВАС РФ. № 6. 2003.

завершения конкурсного производства по мотивированному ходатайству конкурсного управляющего. Указанное ходатайство рассматривается арбитражным судом в судебном заседании.

Кроме того, конкурсное производство способствует охране имущественных интересов участников процесса банкротства застройщика от неправомерных действий друг друга. С.Э. Жилинский в своей статье приходит к выводу о том, что все чаще встречаются случаи, когда кредиторы устраивают самосуд над несостоятельными должниками либо сами подвергаются насильственным мерам со стороны должников в процессе предъявления требований о возврате долга. Данное обстоятельство взваливает огромную ответственность на всех субъектов процедур банкротства должника, которые должны внимательно следить за соблюдением правил, установленных законом, для мирного взаимодействия должников и кредиторов между собой. Изложенными обстоятельствами детерминируется и специфика данной процедуры банкротства¹.

На основании вышеизложенного, мы приходим к выводу, что целью процедуры конкурсного производства, которая применяется к должнику признанному банкротом, служит пропорциональное удовлетворение требований кредиторов. В.А. Химичев отмечает, что в процедуре конкурсного производства должна преобладать задача по обеспечению гарантии экономического равенства конкурсных кредиторов между собой, даже путем ущемления их прав².

Статья 126 Закона о банкротстве предусматривает правовые последствия, в корне меняющие правовое положение застройщика, сразу после вынесения судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

¹ Жилинский С.Э. Предпринимательское право (правовая основа предпринимательской деятельности): Учебник для вузов / Предисл. В.Ф.Яковлева. 6-е изд., обновл. М.: Норма, 2005. С. 901.

² Химичев В.А. Осуществление гражданских прав кредиторов при банкротстве // Арбитражный и гражданский процесс. 2003. № 9. С. 5.

Наступает срок исполнения денежных обязательств и уплаты обязательных платежей застройщика, которые возникли до даты открытия конкурсного производства. В дальнейшем любые требования предъявляются только в ходе конкурсного производства, за исключением требований о признании права собственности, о взыскании морального вреда, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о признании недействительными ничтожных сделок и о применении последствий их недействительности, а также текущих обязательств, необходимых для осуществления деятельности должника и связанных с процессом о банкротстве. Предъявление требований в порядке искового производства исключено.

Ко всему прочему, неустойки, штрафы, пени, проценты и иные финансовые санкции по всем видам задолженности не начисляются. Как поясняет С.А. Карелина, данное правило применяется к выданным банками кредитам, задолженности по денежным требованиям и невыполненным обязательствам, то есть в случаях, когда субъекты наделены правом на применение данных санкций в обычных условиях гражданского оборота¹.

Сведения о финансовом состоянии должника становятся публичными, любой режим конфиденциальности либо коммерческой тайны прекращается.

Также прекращаются полномочия руководителя застройщика, иных органов его управления, и управления его собственностью. К исключениям относятся полномочия органов управления застройщика, которые уполномочены учредительными документами на принятие решений о совершении крупных сделок, о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицом или третьими лицами для исполнения обязательств должника. Данные полномочия делегируются конкурсному управляющему.

¹ Карелина С.А. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства): Учебно-практическое пособие. М.: ИКД «Зерцало-М», 2002. С. 110.

Иными словами, С.А. Карелина разъясняет, в момент открытия конкурсного производства руководитель должника теряет право на реализацию функций, отнесенных к ведению руководителя, кроме того, полномочия собственника должника прекращаются¹.

К последствиям также можно отнести снятие всех наложенных запретов на распоряжение имуществом должника, например арест имущества, и недопущения введения новых ограничений.

В качестве основания для снятия ареста на имущество служит решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Начинает формироваться конкурсная масса. Для целей ее формирования применяются целевой порядок совершения сделок по реализации имущества должника. Обязательства должника исполняются только по правилам процедуры конкурсного производства, то есть вводится очередность удовлетворения требований кредиторов и возможность их частичного удовлетворения или погашения без удовлетворения².

Наконец, с даты открытия конкурсного производства, судом назначается конкурсный управляющий, к тому же, сведения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства подлежат обязательному опубликованию в официальных источниках³.

В настоящее время данная информация публикуется в газете «Коммерсантъ»⁴ и на сайте ЕФРСБ⁵. Эта информация подлежит опубликованию конкурсным управляющим не позднее чем через десять дней с даты своего утверждения.

¹ Там же. С. 111.

² Никонова М.Ю. Особенности безналичных денежных средств как имущества в составе конкурсной массы должника // Юрист. 2016. № 14. С. 4 - 9.

³ Карелина С.А. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства): Учебно-практическое пособие. – М.: ИКД «Зерцало-М», 2002. с. 111.

⁴ Официальное издание газеты «Коммерсантъ» URL: <http://bankruptcy.kommersant.ru/>

⁵ Единый федеральный реестр сведений о банкротстве URL: <https://bankrot.fedresurs.ru/?attempt=1>

Опубликованию подлежат следующие сведения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства:

- наименование и иные реквизиты должника, признанного банкротом;
- наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве, и номер дела;
- дата принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства;
- дата закрытия реестра требований кредиторов;
- адрес должника для заявления кредиторами своих требований к должнику;
- сведения о конкурсном управляющем и соответствующей саморегулируемой организации (п. 2 ст. 128 ФЗ).

Требования кредиторов принимаются в течение двух месяцев после опубликования по адресу должника¹.

Верно отмечает С.Э. Жилинский, который говорит, что опубликование официального сообщения о банкротстве должника незамедлительно уведомляет всех известных и не известных управляющему кредиторов, которые могут быть разбросаны в самых различных уголках нашей страны и даже находиться за рубежом. Сведения, которые содержатся в сообщении дарует возможность предъявить требования в арбитражный суд в установленные законом сроки².

Таким образом, Закон о банкротстве регламентирует правовые последствия принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, которые в значительной степени изменяют правовое положение должника, и порядок обеспечения требований кредиторов. В этой связи, считаем необходимым лицам,

¹ Галкин С.С. Система средств судебной защиты субъективных прав и законных интересов должника - юридического лица в конкурсном процессе // Предпринимательское право. Приложение «Право и Бизнес». 2016. № 3. С. 55 - 59.

² Жилинский С.Э. Предпринимательское право (правовая основа предпринимательской деятельности): Учебник для вузов / Предисл. В.Ф.Яковлева. – 6-е изд., обновл. – М.: Норма, 2005. С. 90.

участвующим в предпринимательской деятельности, своевременно отслеживать и учитывать в своей деятельности информацию о банкротстве их контрагентов. В первую очередь данной информацией следует обладать гражданам, намеревающимся либо уже заключившим договор об участии в долевом строительстве.

Исходя из вышеизложенного, открытие конкурсного производства в отношении застройщика не всегда ведет к его ликвидации. Как раз наоборот, положения Закона о банкротстве направлены на сохранение имущества должника и восстановление его платежеспособности и нередко является последней спасительной мерой для должника, попавшего по тем или иным причинам в сложное финансовое положение.

2.2 Правовая характеристика процедуры внешнего управления

Внешнее управление применяется для восстановления платежеспособности должника, для достижения данной цели внешний управляющий принимает соответствующие меры, которые носят активный характер.

В ходе конкурсного производства у арбитражного управляющего могут появиться основания для прекращения конкурсного производства, которые должны быть подтверждены данными финансового анализа и содержать сведения о возможности восстановления платежеспособности должника. При выявлении таких обстоятельств конкурсный управляющий обязан в течение месяца созвать собрание кредиторов должника. Решение по данному вопросу принимается большинством голосов от общего числа конкурсных кредиторов и уполномоченных органов и считается принятым, если $\frac{3}{4}$ голосов участников строительства проголосовали «За». Только после проведения данного собрания, конкурсный управляющий может обратиться в арбитражный суд с соответствующим ходатайством.

На основании изложенного следует, что внешнее управление может вводиться по инициативе кредиторов (решение общего собрания кредиторов) и суда, в этом случае мнение должника не учитывается. Важно отметить, что данная процедура не может вводиться по инициативе самого должника.

Мнение должника имеет значение только при составлении плана внешнего управления, когда определяется конкретный перечень мер по восстановлению его платежеспособности. Некоторые меры могут применяться исключительно с согласия должника¹.

С нашей точки зрения, данное правило не соответствует экономической сущности регулируемых отношений.

Как известно, восстановление платежеспособности возможно путем привлечения дополнительных материальных и финансовых ресурсов, и только такой субъект отношений неплатежеспособности как должник может обеспечить привлечение указанных средств. С учетом изложенного, единственным субъектом, обладающим правом требования введения внешнего управления, обязан быть должник.

Необходимо отметить, что инициатива кредиторов или суда по вопросу введения внешнего управления, в случае, когда неплатежеспособный должник не нацелен на восстановление платежеспособности и привлечении недостающего капитала, не будет иметь положительного результата.

Наделяя указанным правом кредиторов и суд, законодатель не учел, что право само по себе не способно ликвидировать неплатежеспособность. Оно лишь создает правовые условия, которыми должен воспользоваться застройщик, обладающий соответствующими экономическими ресурсами.

Если же должник не располагает такими ресурсами и не настроен восстанавливать платежеспособность, то переход к внешнему управления теряет всякий смысл.

¹ Кораев К.Б. Особенности правового положения неплатежеспособного должника в процедуре внешнего управления // Российская юстиция. 2016. № 5. С. 17 - 20.

В связи с указанным, невозможно согласиться с мнением М.В. Телюкиной, которая утверждает что закрепленные в законе нормы, которые даруют возможность суду по собственной инициативе ввести процедуру внешнего управления, безусловно, нацелены на защиту интересов должника, которые заключается в восстановлении платежеспособности и избавлении от необходимости ликвидации общества¹.

Подводя итог, важно при регулировании оснований введения процедуры внешнего управления обращать внимание на волеизъявление должника по данному вопросу. Правом требования введения процедуры внешнего управления необходимо закрепить исключительно за должником.

В связи с этим, для совершенствования законодательства, считаем необходимым предложить норму, которая будет регулировать введение внешнего управления на основании решения собрания кредиторов, принятого по результатам рассмотрения ходатайству должника о введении указанной процедуры. В данном случае введение процедуры будет осуществляться на договорной основе.

В процедуре внешнего управления правом реализации мер по восстановлению платежеспособности наделен внешний управляющий. Нам представляется такой подход недопустимым.

Для принятия несостоятельным должником мер по привлечению недостающего капитала, он должен быть уверен, что после выполнения им указанных действий привлеченный недостающий капитал вернется к нему. Такой уверенностью будет обладать должник только в том случае, если он не будет отстранен от управления своим имуществом. Для достижения данной цели полномочия руководителя должника не должны прекращаться с переходом к внешнему управлению.

Нам представляется возможным, в целях реформирования Закона о банкротстве, сохранить полномочия исполнительного органа должника. Ведь

¹ Телюкина М.В. Некоторые вопросы внешнего управления имуществом должника // Законодательство и экономика. 2001. № 7. С. 30.

именно руководитель должника заинтересован в реализации мер по восстановлению его платежеспособности, которые должны совершаться под контролем внешнего управляющего, кредиторов и суда.

Процедура внешнего управления предполагает использование активных экономических мероприятий, направленных на восстановление платежеспособности должника.

Активный характер процедуры заключается в предоставлении неплатежеспособному должнику возможности привлекать недостающий капитал путем заключения гражданско-правовых сделок, направленных на реализацию имущества застройщика. По этой причине, подробно урегулированы сделки по отчуждению имущества должника.

В процедурах внешнего управления функция управления превосходит функцию надзора, потому что арбитражный управляющий в данных процедурах выполняет обязанности руководителя должника.

Исходя из этого, в перечисленных процедурах управляющий вправе оспаривать сделки, которые были заключены до введения и после открытия процедуры банкротства.

По мнению Богданова Е.В., управляющий в процедуре банкротства имеет право на оспаривание сделок должника, руководствуясь основаниями, предусмотренным ГК РФ и Законом о банкротстве. В то же время, арбитражный управляющий застройщика наделен правом оспаривать сделки исключительно закрепленных в ГК РФ и ни в коем случае Законом о банкротстве¹.

Целесообразно применять процедуру внешнего управления при превышении размера недостающего капитала размера требований кредиторов, потому что капитал предприятия может быть увеличен только за счет активных экономических действий.

¹ Богданов Е.В. Особенности оспаривания сделок юридических лиц арбитражным управляющим в деле о банкротстве и арбитражным управляющим юридическим лицом // Адвокат. 2015. № 10. С. 8 - 13.

Анализ особенностей процедуры внешнего управления позволяет сделать вывод, что правовое регулирование отношений, касающихся круга лиц, имеющих права инициировать процедуру внешнего управления, и субъекта, осуществляющего реализацию мер по восстановлению платежеспособности должника необоснованно.

Существенным качеством служит активный характер процедуры внешнего управления, который использует следующий перечень мер:

- перепрофилирование производства;
- закрытие нерентабельных производств;
- взыскание дебиторской задолженности;
- продажа части имущества должника;
- уступка прав требования должника;
- исполнение обязательств должника собственником имущества должника - унитарного предприятия, учредителями (участниками) должника либо третьим лицом или третьими лицами;
- увеличение уставного капитала должника за счет взносов участников и третьих лиц;
- размещение дополнительных обыкновенных акций должника;
- продажа предприятия должника;
- замещение активов должника;
- иные меры по восстановлению платежеспособности должника.

Некоторые восстановительные меры вправе использоваться только с согласия должника. В частности, согласно Закону о банкротстве, органы управления должника в пределах компетенции, установленной федеральным законом, вправе принимать решения:

- об определении количества, номинальной стоимости объявленных акций;
- об увеличении уставного капитала акционерного общества путем размещения дополнительных обыкновенных акций;

- об обращении с ходатайством к собранию кредиторов о включении в план внешнего управления возможности дополнительной эмиссии акций;
- об определении порядка ведения общего собрания акционеров;
- об обращении с ходатайством о продаже предприятия должника;
- о замещении активов должника;
- об избрании представителя учредителей (участников) должника;
- о заключении соглашения между третьим лицом или третьими лицами и органами управления должника, уполномоченными, в соответствии с учредительными документами, принимать решение о заключении крупных сделок, об условиях предоставления денежных средств для исполнения обязательств должника.

Собственник имущества должника вправе принимать решения:

- об обращении с ходатайством о продаже предприятия должника;
- о замещении активов должника;
- о заключении соглашения с третьим лицом или третьими лицами об условиях предоставления денежных средств для исполнения обязательств должника.

Юридическая литература содержит различные оценки относительно наделения должника правом инициирования перечисленных восстановительных мер. Например, следует согласиться с мнением И.А. Забуга, который в целом оценивает указанные нормы положительно, указывая, на то, что данные нормы служат для предотвращения использования банкротства в целях захватить контроль над имуществом должника и гарантии защиты имущественных интересов учредителей¹.

Напротив, М.В. Косырев полагает, что указанный довод не оправдан, так как собственники общества в большинстве своем злоупотребляют своим особым правом на координацию применения конкретных мер по восстановлению платежеспособности, тем самым нанося неисправимый вред

¹ Забуга И.А. Последствия введения внешнего управления // Законы России. 2007. № 3. С. 47.

интересам кредиторов, которые лишаются возможности использовать конкретные меры по восстановлению платежеспособности застройщика¹.

Применение той или иной меры по восстановлению платежеспособности должника возможно при указании таковой в плане внешнего управления, который утверждается на собрании кредиторов.

Нормы Закона о банкротстве, регулирующие план внешнего управления отчасти противоречивы.

В законе прямо не указано, что план внешнего управления порождает определенные права и обязанности, с другой стороны, допускается возможность признания такого документа судом недействительным полностью или частично по ходатайству лиц, права и законные интересы которых были нарушены. Это указывает на то, что к плану внешнего управления следует относиться как к сделке.

Такие противоречия вызваны отсутствием единой теоретической конструкции в отношении правовой природы плана внешнего управления, закрепленной в правовых нормах.

Неоднозначность вышеуказанных правовых норм порождает в юридической науке спор о правовой природе указанного плана.

Одни ученые определяют план внешнего управления как договор между внешним управляющим и кредиторами², другие как юридический факт, не относящийся к договору³.

Мы придерживаемся в данном споре первой позиции.

Необходимо отметить, что согласно действующему законодательству, содержание плана внешнего управления намного шире, чем гражданско-правовой договор. Это связано с тем, что в нем содержатся также данные финансово-экономического характера.

¹ Косырев М.В. Внешнее управление в процедурах несостоятельности (банкротства) хозяйственных обществ: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2004. С. 9.

² Ращевский Е.М. К вопросу о юридической природе плана внешнего управления // Хозяйство и право. 2000. № 12. С. 18

³ Дорохина Е.Г. Правовая природа плана внешнего управления // Российская юстиция. 2006. № 9. С. 9 - 10.

Вместе с тем, анализирую данный документ, Т.П. Прудникова пришла к выводу, что в него целесообразно включать следующие разделы:

- общая характеристика должника;
- финансовое состояние должника;
- прогноз величины денежных средств, необходимых для удовлетворения требований кредиторов и т.д.¹.

Данной точки зрения придерживается также Т.К. Мартышкина, которая считает, что «план внешнего управления, тесно связанный с хозяйственной деятельностью субъекта, обязательно должен содержать определенные экономические характеристики и показатели, которые должны обосновываться соответствующими экономическими прогнозными расчетами и проектировками»².

Положения плана внешнего управления как договоре между внешним управляющим и кредиторами не порождают никаких прав и обязанностей для сторон. Вместе с тем, целесообразно включать их в план³.

Внешнее управление вводится арбитражным судом сроком до 18 месяцев, но этот срок может быть продлен еще на 6 месяцев.

К последствиям введения процедуры внешнего управления относятся прекращение ограничений органов управления должника, открывается реестр требований кредиторов, требования, возникшие в ходе конкурсного производства, считаются текущими, кроме того, требования, удовлетворенные в ходе конкурсного производства, считаются погашенными и не подлежат восстановлению.

Особенностью в данном случае является то, что после вынесения определения о прекращении конкурсного производства и переходе к внешнему управлению не открывается реестр о передаче жилых помещений.

¹ Прудникова Т.П. Внешнее управление: финансово-экономический аспект // Вестник ВАС РФ. Спец. приложение. 2001. № 3. С. 97.

² Мартышкина Т.К. План внешнего управления // Правовые проблемы несостоятельности (банкротства) / Под ред. С.А. Карелиной. М., 2004. С. 120.

³ Кораев К.Б. Правовой статус конкурсных кредиторов в деле о банкротстве. М., 2010. С. 144 - 145.

Также, после введения процедуры внешнего управления прекращаются полномочия руководителя должника, делами должника управляет внешний управляющий. Внешний управляющий вправе уволить руководителя должника или предложить перейти на другую работу. Вместе с тем, ранее принятые меры по обеспечению требований кредиторов отменяются. Так же вводится мораторий на удовлетворение требований кредиторов по денежным обязательствам и об уплате обязательных платежей, за исключением текущих платежей.

Одновременно с переходом к внешнему управлению, утверждается внешний управляющий. К его правам относятся распоряжение имуществом должника, руководствуясь планом внешнего управления, заключение мирового соглашения в интересах должника и кредиторов, отказ от исполнения договоров должника, подача в арбитражный суд заявлений о признании сделок должника недействительными и применении последствий ее недействительности. В обязанности внешнего управляющего входят управление имуществом должника, проведение его инвентаризации с последующей публикацией на сайте ЕФРСБ, составление плана внешнего управления и его утверждение на собрании кредиторов, ведение бухгалтерского, финансового, статистического учета и отчетности, принятие мер по взысканию задолженности перед должником, ведение реестра требований кредиторов. Также к обязанностям внешнего управляющего относятся принесение возражений по заявленным требованиям кредиторов, реализация мероприятий в соответствии с планом внешнего управления и информирование об этом комитета кредиторов, представление на собрании кредиторов отчета о проделанной работе, а также осуществление иных полномочий.

Утверждение П.Н. Пархоменко сводится к следующему – невозможности определения статуса арбитражного управляющего с точки зрения гражданского права, поскольку он обладает исключительными полномочиями, которыми не наделен ни один субъект гражданского права.

Вместе с тем, арбитражный управляющий не является в полной мере органом юридического лица, представителем застройщика, его доверительным управляющим, субъектом, который сочетает элементы статуса каждого из названных лиц вместе взятых¹.

Довольно продолжительное время арбитражные суды придерживались мнения, что с момента прекращения производства по делу, прекращаются и полномочия управляющего, после чего арбитражный управляющий утрачивает право на получение вознаграждения.

Закон о банкротстве закрепил положение о том, что если завершение внешнего управления связано с заключением мирового соглашения по делу или удовлетворением требований кредиторов, внешний управляющий сохраняет полномочия руководителя должника до даты избрания (назначения) нового руководителя должника².

О другом случае, когда прекращение производства по делу связано с исполнением обязательств должника третьим лицом, то проценты по вознаграждению за процедуру банкротства, в ходе которой было прекращено производство, не возмещаются. Исключение составляют случаи, когда платежеспособность должника восстановлена в ходе финансового оздоровления или внешнего управления.

¹ Федоренко Н.В., Пархоменко П.Н. Правовой статус и роль некоторых субъектов процедуры банкротства в свете Федерального закона 2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)» // Вестник ВАС РФ. 2005. № 5. С. 170.

² Кононова Л.А. Имущественная независимость арбитражного управляющего в деле о несостоятельности (банкротстве) // Арбитражный и гражданский процесс. 2015. № 8. С. 41 - 46.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам проведенного анализа проблем правового регулирования недействительности сделок были сделаны теоретические выводы и некоторые предложения по совершенствованию законодательства.

1. Закон о банкротстве регламентирует правовые последствия принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, которые в значительной степени изменяют правовое положение должника, и порядок обеспечения требований кредиторов. В этой связи, считаем необходимым лицам, участвующим в предпринимательской деятельности, своевременно отслеживать и учитывать в своей деятельности информацию о банкротстве их контрагентов. В первую очередь данной информацией следует обладать гражданам, намеревающимся либо уже заключившим договор об участии в долевом строительстве.

Открытие конкурсного производства в отношении застройщика не всегда ведет к его ликвидации. Как раз наоборот, положения Закона о банкротстве направлены на сохранение имущества должника и восстановление его платежеспособности и нередко является последней спасительной мерой для должника, попавшего по тем или иным причинам в сложное финансовое положение.

2. Обстоятельствами, подлежащими установлению судом при рассмотрении требования о признании права долевой собственности на объект незавершенного строительства, являются следующие:

- существование объекта незавершенного строительства в натуре, как объекта недвижимого имущества и его кадастровый учет;
- факт наличия обязательства застройщика перед участником строительства по строительству и передаче жилого помещения в составе многоквартирного дома;
- факт полной оплаты участником строительства цены договора.

3. Более полная отчетность достовернее сможет отразить и донести информацию о предприятии - должнике, целесообразно было бы, чтобы окончательный ликвидационный баланс имел приложение к бухгалтерскому балансу. Приложение данных документов позволит суду и кредиторам представить и проанализировать действия конкурсного управляющего за весь период конкурсного производства.

Законодательство содержит лишь указания о составлении промежуточного и ликвидационного балансов, но отсутствие других форм бухгалтерской отчетности приведет к невозможности формирования полного и достоверного представления о финансовом положении должника, его доходах и расходах.

4. Правом на представление интересов застройщика в деле о банкротстве, в иных арбитражных судах, обладают только внешний или конкурсный управляющий, а действие доверенностей выданных юридическим лицом прекращается.

Свои полномочия они могут подтвердить определением об утверждении соответствующего управляющего, либо данные сведения может содержать определение о введении внешнего управления или решение об открытии конкурсного производства.

5. Фигура конкурсного управляющего, как субъекта процедуры банкротства, является важной и ключевой. Из-за этого статус арбитражного управляющего имеет целый ряд особенностей. Безусловно, из-за важности задач, стоящих перед конкурсным управляющим, деятельность его должна быть полностью открытой. Этого можно добиться путем регламентации исчерпывающего списка документов, которые необходимо составить, с указанием на информацию, которая должна в них содержаться. Особое внимание необходимо уделить бухгалтерской отчетности. Данные изменения помогут более достоверной оценке состояния должника проанализировать профессионализм конкурсного управляющего.

6. Задачи, которые должны быть урегулированы законодательством о долевом строительстве:

- для осуществления государственной жилищной политики необходимо восстановить репутацию института долевого строительства;
- важно очистить рынок от большого количества застройщиков, которые не обладают нужными знаниями и опытом и преследуют цель заработать на привлечении денежных средств физических лиц;
- законодательно закрепить требования к специализированным застройщикам в том объеме, который послужит достаточным обеспечением защиты прав участников строительства;
- сделать максимально открытыми сведения о специализированных застройщиках;
- создать условия для исключения появления обманутых дольщиков.

7. Неопровержим тот факт, что чем раньше руководство общества предвидит признаки банкротства, тем успешнее пройдет реабилитация должника, тем больше шансов на восстановление платежеспособности. И вместе с тем, чем раньше руководство должника подаст заявление о признании его несостоятельным, тем меньше обстоятельств, которые бы свидетельствовали о невозможности исполнения денежных обязательств в будущем.

На основании изложенного, можно сделать вывод, что чем раньше должник подготовит заявление о банкротстве, тем больше вероятность, что он сможет восстановить платёжеспособность, и меньше вероятность, что дело о банкротстве будет возбуждено.

8. Важно при регулировании оснований введения процедуры внешнего управления обращать внимание на волеизъявление должника по данному вопросу. Правом требования введения процедуры внешнего управления необходимо закрепить исключительно за должником.

В связи с этим, для совершенствования законодательства, считаем необходимым предложить норму, которая будет регулировать введение

внешнего управления на основании решения собрания кредиторов, принятого по результатам рассмотрения ходатайству должника о введении указанной процедуры. В данном случае введение процедуры будет осуществляться на договорной основе.

Таковы основные выводы, сделанным нами по результатам написания магистерской диссертации.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) // Собрание законодательства РФ. 29.01.1996. № 5. Ст. 410.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.
3. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. 29.07.2002. № 30. Ст. 3012.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.
5. Федеральный закон от 17.11.1995 № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 19.07.2011) // Собрание законодательства РФ. 20.11.1995. № 47. Ст. 4473.
6. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (ред. от 12.11.2018) // Собрание законодательства РФ. 28.10.2002. № 43. Ст. 4190.
7. 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» (ред. от 29.07.2018) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 40.
8. Федеральный закон от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 28.07.2008. № 30 (ч. 2). Ст. 3617.

9. Федеральный закон от 07.05.2013 № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» (ред. от 28.12.2016) // Собрание законодательства РФ. 13.05.2013. № 19. Ст. 2327.
10. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.04.2018) // Собрание законодательства РФ. 20.07.2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.
11. Федеральный закон 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» (ред. от 01.07.2018) // Собрание законодательства РФ. 31.07.2017. № 31 (Часть I). Ст. 4767.
12. Федеральный закон от 01.07.2018 № 175-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» // Собрание законодательства РФ. 09.07.2018. № 28. Ст. 4139.
13. Закон РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (ред. от 03.07.2018) // Ведомости СНД РФ и ВС РФ. 13.05.1993. № 19. Ст. 683.
14. Постановление Пленума ВАС РФ от 08.04.2003 № 4 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» // Вестник ВАС РФ. № 6. 2003.
15. Постановление Правительства РФ от 22.05.2003 № 299 «Об утверждении Общих правил подготовки отчетов (заключений) арбитражного управляющего» // Собрание законодательства РФ. 26.05.2003. № 21. Ст. 2015.

16. Постановление Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» (ред. от 21.12.2017) // Вестник ВАС РФ. № 8. 2012.
17. Приказ Минстроя России от 12.08.2016 № 560/пр «Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан» (ред. от 24.01.2018) // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 30.12.2016.

2. Материалы правоприменительной практики

1. Определение Верховного Суда РФ от 22.08.2016 № 304-ЭС16-4218 по делу № А46-13473/2014 URL:<http://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-22082016-n-304-es16-4218-po-delu-n-a46-134732014/>
2. Определение Верховного суда РФ по делу № 305-ЭС14-1186 от 24.02.2015г. URL: <https://www.zakonrf.info/suddoc/b85959750e7a3b364b0bc45ae04e8c79/>
3. Определении ВС РФ от 24 января 2017 года по делу №89-КГ16-10 URL: <http://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-24012017-n-89-kg16-10/>
4. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.10.2017 по делу № А56-16292/2016 // СПС «Гарант».
5. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного суда РФ 4.12.2013г.) // СПС «КонсультантПлюс».

3. Научная и учебная литература

1. Амосов М.С. Порядок обжалования определения о принятии к производству заявления о признании должника банкротом. Правовая неопределенность. Апелляция как последняя инстанция // Вестник арбитражной практики. – 2016. – № 1. – С. 21 - 25.
2. Апевалова Е.А. Российская модель института несостоятельности (банкротства): эволюция Закона о несостоятельности 2002 г. // Предпринимательское право. Приложение Право и Бизнес. – 2018. – № 3. – С. 16 - 20.
3. Барабина М.П. Особенности правового регулирования отношений банкротства строительных организаций // Актуальные проблемы российского права. – 2018. – № 4. – С. 95 - 99.
4. Богданов Е.В. Особенности оспаривания сделок юридических лиц арбитражным управляющим в деле о банкротстве и арбитражным управляющим юридическим лицом // Адвокат. – 2015. – № 10. – С. 8 - 13.
5. Борисов А.Н. Комментарий к Федеральному закону от 26.10.2002 № 127 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». – М., 2012. – С. 237.
6. Буряков К.В. Правовые аспекты реализации права на подачу заявления должника в арбитражный суд о признании его банкротом // Предпринимательское право. – 2006. – № 4. – С. 15 - 17.
7. Бычкова Е.Н. Подтверждение полномочий представителя должника (банкрота) и арбитражного управляющего в судебном заседании // Информационно-аналитический журнал «Арбитражные споры». – 2018. – № 3. – С. 35 - 44.
8. Вербина О.Л. О договоре участия в долевом строительстве как способе обеспечения жильем нуждающихся в получении жилья в муниципальных образованиях // Муниципальная служба: правовые вопросы. – 2018. – № 2. – С. 23 - 26.
9. Галкин С.С. Система средств судебной защиты субъективных прав и

- законных интересов должника - юридического лица в конкурсном процессе // Предпринимательское право. Приложение «Право и Бизнес». – 2016. – № 3. – С. 55 - 59.
10. Гинзбург И.В. Некоторые процессуальные проблемы определения подведомственности споров о признании права собственности при банкротстве должника-организации // Адвокатская практика. – 2018. – № 1. – С. 27 - 31.
11. Гурьянова Н.В. Особенности правового положения застройщиков // СПС КонсультантПлюс. 2018.
12. Дорохина Е.Г. Правовая природа плана внешнего управления // Российская юстиция. – 2006. – № 9. – С. 9 - 10.
13. Дурново Д.В. О совершении операций по расчетному счету застройщика долевой недвижимости // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2018. – № 9. – С. 23 - 32.
14. Жилинский С.Э. Предпринимательское право (правовая основа предпринимательской деятельности): Учебник для вузов / Предисл. В.Ф.Яковлева. 6-е изд., обновл. – М.: Норма, 2005. – С. 901.
15. Забуга И.А. Последствия введения внешнего управления // Законы России. – 2007. – № 3. – С. 47.
16. Карелина С.А. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства): Учебно-практическое пособие. – М.: ИКД «Зерцало-М», 2002. – С. 108.
17. Карелина С.А. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства): Учеб.-практ. пособие. – М.: Волтерс Клувер, 2006. – С. 50.
18. Карелина С.А., Фролов И.В. Банкротство застройщика: теория и практика правоприменения: монография. М.: Юстицинформ, 2018. 240 с.
19. Качин С.В. Формирование конкурсной массы // Арбитражный управляющий. – 2014. – № 5. – С. 18 - 21.
20. Кокурина М.А. Решаем бухгалтерские задачи при ликвидации // Главная книга. – 2017. – № 15. – С. 75 - 82.
21. Кононова Л.А. Имущественная независимость арбитражного

- управляющего в деле о несостоятельности (банкротстве) // Арбитражный и гражданский процесс. – 2015. – № 8. – С. 41 - 46.
- 22.Кораев К.Б. Особенности правового положения неплатежеспособного должника в процедуре внешнего управления // Российская юстиция. – 2016. – № 5. – С. 17 - 20.
- 23.Кораев К.Б. Правовой статус конкурсных кредиторов в деле о банкротстве. – М., 2010. – С. 144 - 145.
- 24.Косырев М.В. Внешнее управление в процедурах несостоятельности (банкротства) хозяйственных обществ: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2004. – С. 9.
- 25.Кошкина Т.Ю. Вступили в силу очередные изменения в долевом строительстве жилья // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2018. – № 8. – С. 21 - 35.
- 26.Маликов А.Ф. Правовые вопросы возбуждения дела о банкротстве по инициативе должника // Вестник Пермского университета. Юридические науки. – 2016. – № 3. – С. 304 - 310.
- 27.Марков П.А., Баркова Л.А. О влиянии социализации права на реформирование законодательства о банкротстве застройщика // Право и экономика. – 2015. – № 10. – С. 27 - 32.
- 28.Марков П.А., Баркова Л.А. Особенности ведения двойного реестра требований кредиторов при банкротстве застройщиков // Вестник арбитражной практики. – 2015. – № 5. – С. 4 - 11.
- 29.Мартышина Т.К. План внешнего управления // Правовые проблемы несостоятельности (банкротства) / Под ред. С.А. Карелиной. – М., 2004. – С. 120.
- 30.Никонова М.Ю. Особенности безналичных денежных средств как имущества в составе конкурсной массы должника // Юрист. – 2016. – № 14. – С. 4 - 9.
31. Пархоменко И.К. О концепции правового положения арбитражного управляющего и его роли на стадии конкурсного производства при

- банкротстве юридического лица // Ленинградский юридический журнал. – 2017. – № 2. – С. 130 - 135.
32. Пархоменко И.К. Некоторые аспекты применения норм с оценочными формулировками в гражданском законодательстве РФ // Науч. тр. Рос. акад. юрид. наук. – М., 2015. – С. 690 - 699.
33. Певницкий С.Г. Некоторые вопросы передачи полномочий единоличного исполнительного органа организации // Нотариус. 2016. № 6. С. 21 - 23.
34. Пластинина Н. Банкротство застройщика - выход куда??? // Жилищное право. – 2017. – № 6. – С. 7 - 20.
35. Плешанова О. Банкротство застройщика: новые правила для банка-кредитора // Банковское кредитование. – 2018. – № 1. – С. 43 - 58.
36. Порохов М.Г. О праве на обращение в арбитражный суд с заявлением должника в случае предвидения банкротства // «Адвокат». – № 10. – 2004.
37. Прозванченков А.В. Сравнительно-правовой анализ признаков банкротства // Ленинградский юридический журнал. – 2015. – № 3. – С. 130 - 135.
38. Прудникова Т.П. Внешнее управление: финансово-экономический аспект // Вестник ВАС РФ. Спец. приложение. – 2001. – № 3. – С. 97.
39. Ращевский Е.М. К вопросу о юридической природе плана внешнего управления // Хозяйство и право. – 2000. – № 12. – С. 18
40. Рыков Д.А. К вопросу о порядке раскрытия информации по делу о банкротстве // Арбитражный и гражданский процесс. – 2016. – № 6. – С. 44 - 49.
41. Свириденко О.М. Принцип объективной реальной платежеспособности должника // Актуальные проблемы российского права. – 2016. – № 11. – С. 99 - 103.
42. Сидорова В.Н. Соотношение отраслевой дифференциации и межотраслевой интеграции в системе законодательства о несостоятельности (банкротстве) // Предпринимательское право. Приложение «Право и Бизнес». – 2018. – № 3. – С. 21 - 27.

43. Суворов Е.Д. Банкротство в практике нового Верховного суда РФ за первый год работы (2014-2015): акты и комментарии // СПС «КонсультантПлюс».
- 44.Телюкина М.В. Некоторые вопросы внешнего управления имуществом должника // Законодательство и экономика. – 2001. – № 7. – С. 30.
- 45.Телюкина М.В. Комментарий к Федеральному закону «О несостоятельности (банкротстве)». – М., 2004. – С. 279.
- 46.Трапезников В.А. Комментарий к Федеральному закону от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (постатейный). – М.: Проспект, 2018. – 560 с.
47. Улезко А. Практика применения законодательства о банкротстве // ЭЖ-Юрист. – 2016. – № 46. – С. 10.
48. Федоренко Н.В., Пархоменко П.Н. Правовой статус и роль некоторых субъектов процедуры банкротства в свете Федерального закона 2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)» // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 5. – С. 170.
- 49.Химичев В.А. Осуществление гражданских прав кредиторов при банкротстве // Арбитражный и гражданский процесс. – 2003. – № 9. – С. 5.
- 50.Шишмарева Т.П. Правовое регулирование несостоятельности застройщика // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2016. – № 10. – С. 62 - 67.

Интернет-ресурсы

1. Информационное агентство России «ТАСС» URL: <http://tass.ru/ekonomika/3989570/>
2. Данные судебной статистики Судебного департамента при Верховном Суде РФ. URL: <http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=4757>

3. Официальное издание газеты «Коммерсантъ» URL:
<http://bankruptcy.kommersant.ru/>
4. Единый федеральный реестр сведений о банкротстве
URL: <https://bankrot.fedresurs.ru/?attempt=1>