

Особенности правового регулирования несостоятельности (банкротства) застройщиков

Одинцов Станислав Валерьевич, кандидат юридических наук, доцент
Полярович Марина Анатольевна, студентка
Российский университет дружбы народов, г. Москва

Аннотация. Данная статья посвящена несостоятельности (банкротству) лиц, осуществляющих строительство, а также привлекающих денежные средства граждан для его финансирования. В процессе исследования данного института, было выявлено, что граждане, инвестирующие свои финансы в вышеназванную деятельность, зачастую оказываются в ситуациях, когда их права нарушаются. К счастью, в последние годы наблюдается положительная динамика в части правового регулирования данной сферы. В настоящее время законодатель идет по пути создания новых механизмов, способствующих защите прав дольщиков. Непосредственно об этом и о некоторых других нюансах правового регулирования института несостоятельности (банкротства) застройщиков и будет идти речь в данной работе.

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

Одним из главных рычагов развития рыночной экономики является действенное участие субъектов предпринимательской деятельности в осуществлении хозяйственного оборота. Соответственно, те участники рынка, чья деятельность является убыточной, представляют собой серьезную угрозу для экономики государства. Из этого следует вывод, что для того, чтобы государство смогло развиваться надлежащим образом, необходимо создание эффективно действующего механизма, направленного на ликвидацию субъектов, чья хозяйственная деятельность является нерентабельной. В качестве такого механизма выступает институт несостоятельности (банкротства), который представляет собой необходимый элемент, способствующий минимизации негативных последствий, складывающихся в результате недостаточно эффективной деятельности несостоятельных лиц. Данный институт способствует оздоровлению экономики государства, направлен на реализацию структурных преобразований, а также создание условий, необходимых для перераспределения капитала убыточных производств в другие сферы экономики, что позволяет обеспечить как экономические интересы отдельных кредиторов, так и целого государства.

Иными словами, основное значение института банкротства сводится к тому, чтобы из хозяйственной деятельности исключить убыточных субъектов, а добросовестно действующим участникам рынка предоставить возможность реорганизовать осуществляемую ими деятельность и снова обрести финансовую устойчивость.

Анализ многочисленных доктринальных источников приводит к умозаключению, что банкротство (несостоятельность) есть неминуемое следствие, а также необходимая предпосылка для надлежащего функционирования экономики на современном общественном этапе. Данный институт стоит воспринимать как обусловленную рядом экономических факторов сложившуюся объективную реальность.

Институт банкротства является комплексным, так как его правовое регулирование осуществляется посредством норм как материального, так и процессуального права. Основными нормативными актами, содержащими положения, регулирующие вышеназванный институт, содержатся в ФЗ «О несостоя-

тельности (банкротстве)», а также в Арбитражном процессуальном кодексе Российской Федерации.

Одно из главных назначений института банкротства сводится к восстановлению прав кредиторов, нарушенных посредством недобросовестной деятельности организаций. Данные нарушения стали всё чаще наблюдаться в секторе недвижимости, что не могло не привлечь внимание законодателя, в результате чего были внесены поправки в вышеназванные ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и АПК РФ.

Теперь седьмой параграф девятой главы Закона о несостоятельности, введенный посредством 210-ФЗ от 15.08.2011, устанавливает нормы по защите прав граждан, являющихся инвесторами в строительство объектов недвижимости, осуществляющими свою деятельность на непрофессиональной основе (дольщиками). Нужно отметить, что данные отношения до относительно недавних пор отличались повышенной степенью риска для вышеназванных лиц. Однако данное положение коренным образом изменилось в связи с введением указанного параграфа.

В седьмом параграфе ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» даны основные понятия, касающиеся защиты прав дольщиков, а также подробно описаны процедуры банкротства застройщика, неэффективно реализующего строительную деятельность.

Застройщиком согласно положениям данного закона является лицо, привлекающее денежные средства или имущество дольщиков для осуществления строительства. Нужно отметить, что в предыдущей редакции закона данные нормы касались инвестирования в постройку исключительно многоквартирных домов. Однако с 3 июля 2016 года вышеназванный нормативно-правовой акт вновь претерпел изменения. Теперь его нормы также распространяются на дома, состоящие из нескольких блоков, то есть на так называемые — таунхаусы.

Необходимо отметить, что и ранее законодателем осуществлялась защита прав дольщиков. Этим целям долгие годы служит ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Данный закон всесторонне осуществляет охрану прав дольщиков в период эффективного ведения хозяйственной деятельности застройщиком, но до

недавних пор в нем полностью игнорировался вопрос защиты прав дольщиков в период его несостоятельности. Однако итоги, подведенные Рейтинговым агентством строительного комплекса, выявили, что среди четырех тысяч действующих строительных компаний шестьдесят одна имеет хотя бы один недостроенный объект недвижимости и находится в процессе осуществления процедуры банкротства. Эти данные привели законодателя к решению о принятии поправок в вышеназванный Федеральный закон №304-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», вступивших в силу с 01.01.2017 года.

Благодаря перечисленным изменениям в законодательстве, в последние годы появился еще один немаловажный механизм, способствующий защите прав и законных интересов дольщиков. Таким механизмом являются фонды, в которые теперь в обязательном порядке поступают платежи от застройщиков, размер которых составляет 1% от стоимости строящегося объекта. Все вопросы, касающиеся управления вышеназванными средствами, регулируются Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.12.2016 № 1310 «О защите прав граждан – участников долевого строительства». Согласно данному Постановлению, управление денежными средствами, поступающими на счет вышеназванного фонда, осуществляет Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. В случае неблагоприятного завершения строительства либо его приостановления, вызванного вступлением застройщика в состояние банкротства, денежные средства, хранящиеся на счете фонда, подлежат выплате лицам, являющимся участниками долевого строительства.

Еще одним механизмом, способствующим минимизации негативных последствий от неэффективной деятельности, осуществляемой застройщиками, является быстро набирающий популярность на территории Российской Федерации договор условного депонирования. Согласно положениям главы 47.1 ГК

РФ, под договором счета условного депонирования понимается открываемый эскроу-агентом специальный счет для учета и блокирования денежных средств, полученных им от владельца счета (депонента) в целях передачи их другому лицу (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных договором. Целью договора условного депонирования является создание и обеспечение защиты сторон в рамках договора. Это проявляется в том, что до выполнения определенного действия денежными средствами не могут пользоваться ни депонент, ни бенефициар. Таким образом, он выгоден как способ сокращения риска неоплаты суммы договора, а также для предотвращения использования средств не по целевому назначению. Данная конструкция, с точки зрения законодателя, может оказать благоприятное воздействие на обеспечение защиты прав лиц, являющихся участниками долевого строительства. Так, с 1 июля 2019 года в ФЗ «О защите прав граждан – участников долевого строительства» вступают поправки, в соответствии с которыми все застройщики, привлекающие средства граждан для дальнейшей реализации своей деятельности, должны будут заключать с дольщиками договоры счета условного депонирования. В результате данной процедуры денежные средства дольщиков, поступающие на специальный счет в банке, будут замораживаться до момента выполнения застройщиком обязательств по вводу объекта строительства в эксплуатацию.

Подводя итоги, необходимо отметить, что в последнее время правовому регулированию несостоятельности (банкротства) застройщиков стало уделяться значительное внимание. В настоящий момент законодатель осуществляет активную деятельность, направленную на обеспечение защиты прав лиц, инвестирующих средства в объекты долевого строительства, и нужно отметить, что данная деятельность уже сейчас дает свои плоды в виде действенных механизмов защиты прав вышеназванных лиц.

Литература:

1. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017).
2. Федеральный закон от 12.07.2011 N 210-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и статьи 17 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства участников строительства».
3. Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
4. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017).
5. Валеев Р.А. Правовой режим объекта незавершенного строительства: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Казань, 2007.
6. Ершова И.В., Енькова Е.Е. Банкротство хозяйствующих субъектов: Учебник для бакалавров / М.: Проспект, 2016.
7. Карелина С.А. Механизм правового регулирования отношений несостоятельности, М., Волтерс Клувер, 2008 г.
8. Михневич Т.Н. Развитие правового регулирования процедур несостоятельности (банкротства) физических лиц (граждан) в России и за рубежом: автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. — М., 2011.