

<https://doi.org/10.23672/SAE.2023.36.68.017>

УДК 343.535.1+343.535.2

**Масленникова Людмила Владимировна**

кандидат юридических наук, доцент,

кафедра международного частного и предпринимательского права,

Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина

rarov@mail.ru

**Венгеренко Герман Викторович**

магистрант, 1 год очной формы обучения,

Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина

Runng93@mail.ru

**Ludmila V. Maslennikova**

PhD in Law, Associate Professor,

Department of International Private and Business Law,

Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilin

**German V. Vengerenko**

master's student, 1 year of full-time education,

Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilin

## **К ВОПРОСУ О ВИДАХ И ПРОВЕДЕНИИ ПРОЦЕДУРЫ НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВА) ЗАСТРОЙЩИКОВ**

## **TO THE QUESTION OF THE TYPES AND CONDUCT OF THE INSOLVENCY (BANKRUPTCY) PROCEDURE OF DEVELOPERS**

*Аннотация.* Долевое строительство является одним из распространенных способов приобретения в собственность объектов недвижимого имущества. В то же время, в результате сложившейся экономической и политической ситуации, наблюдаемой негативной динамики увеличения признаков несостоятельности, растет количество сообщений о преднамеренном и фиктивном банкротстве. В статье авторами исследуются некоторые правовые основы проведения процедуры банкротства застройщика. Представлена классификация банкротств застройщика, подразделяющаяся на преднамеренное и фиктивное банкротство (криминальное банкротство), условное (временное) банкротство и реальное банкротства. В заключении авторами разработаны рекомендации по совершенствованию действующего законодательства «О несостоятельности (банкротстве)».

**Ключевые слова:** несостоятельность, банкротство, застройщик, банкротство застройщика, процедуры банкротства застройщика, признаки банкротства застройщика

**Annotation.** *Shared construction is one of the most common ways to acquire ownership of real estate. At the same time, as a result of the current economic and political situation, the observed negative dynamics of the increase in signs of insolvency, the number of reports of deliberate and fictitious bankruptcy is growing. In the article, the author examines some of the legal foundations of the bankruptcy procedure of the developer. The classification of the developer's bankruptcy is presented, which is divided into intentional and fictitious bankruptcy (criminal bankruptcy) conditional (temporary) bankruptcy and real bankruptcy. In conclusion, the author has developed recommendations for improving the current legislation "On insolvency (bankruptcy)".*

**Key words:** *insolvency, bankruptcy, developer, developer bankruptcy, developer bankruptcy procedures, signs of developer bankruptcy*

Долевое строительство является одним из распространенных способов приобретения в собственность объектов недвижимого имущества. В то же время, в результате сложившейся экономической и политической ситуации, наблюдаемой негативной динамики увеличения признаков несостоятельности, растет количество сообщений о преднамеренном и фиктивном банкротстве [1, с. 52]. Именно поэтому, выбранная нами тема, представляет как теоретический, так и практический интерес, т.е. является актуальной. Динамика развития конкуренции [2], рыночных отношений, появления новых инновационных технологий, послужили одним из основных катализаторов развития института несостоятельности (банкротства), при этом, не все вопросы нашли свое юридическое урегулирование в действующем законодательстве и разрешение в правовой доктрине.

В качестве главных составляющих института банкротства выступает возможность восстановления платежеспособности должника или исключение из гражданского оборота проблемного хозяйствующего субъекта с наименьшими потерями как для него самого и его участников (учредителей, работников, исполнительного органа), так и контрагентов, чьи права и законные интересы затрагиваются в случае возникновения признаков неплатежеспособности должника.

Опираясь на проведенные исследования банкротства застройщиков Л. В. Масленниковой [3; 4], А. В. Алтухова [5], М. В. Крушевой [6], а также, на положения Федерального закона от 26 октября 2022 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее по тексту – Закон № 127-ФЗ) отметим, что под банкротством застройщика следует понимать:

- признанное арбитражным судом неспособность должника (застройщика) удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выходе выходных пособий и (или) оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору и (или) исполнять обязанность по уплате обязательных платежей (ст. 2 Закона № 127-ФЗ);

- *преднамеренное и фиктивное банкротство застройщика* (в науке также именуемое криминальным банкротством). Так, исходя из содержания ст. 196 и 197 Уголовного кодекса Российской Федерации, отметим, что под преднамеренным банкротством застройщика следует понимать умышленное создание или увеличение неплатежеспособности, совершаемое физическим лицом (в т.ч. индивидуальным предпринимателем) или руководителем организации, осуществляющим строительство, капитальный ремонт либо реконструкцию многоквартирного дома произвести, приводящее к фактической невозможности удовлетворения требований кредиторов.

В свою очередь, фиктивное банкротство застройщика выражается в заведомо ложном опубликовании сведений о несостоятельности застройщика. Данное преступное деяние может совершаться в целях приостановления процедуры взыскания на свое имущество, введения в заблуждение кредиторов для получения отсрочки, рассрочки или скидки с причитающихся им платежей и т.д.;

- *условное (временное) и реальное банкротство застройщика*. Условное (временное) банкротство характеризуется превышением над пассивом балансового актива, а также большим размером обязательств перед застройщиком со стороны иных организаций и физических лиц. Реальное банкротство застройщика выражается в его фактической неспособности восстановления платежеспособности, как из заемных, так и собственных активов [7; 8].

Одним из актуальных действий при проведении процедуры несостоятельности (банкротства) застройщика является порядок удовлетворения требований граждан – участников строительства при банкротстве застройщика посредством признания сделки недействительной.

Следует отметить, что процесс доказывания признания подобных сделок недействительными имеет немаловажное значение, поскольку при банкротстве застройщика, как правило, для завершения строительства многоквартирного дома привлекается инвестор (см. например, Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 5 сентября 2019 г. № 305-ЭС14-7512 (24) по делу № А40-84122/2010) [9].

Положения ч. 4 ст. 201; п. 2 ст. 201.5 Закона № 127-ФЗ регламентируют виды денежных требований; при этом учитывается не

только сумма, которая уплачивается застройщику, но также и реальный ущерб в виде разницы между стоимостью жилого помещения, которое должно было быть передано участнику строительства, и суммой денежных средств, уплаченных по договору, предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) стоимостью переданного застройщику имущества. Размер данной стоимости определяется привлеченным конкурсным управляющим оценщиком.

Закрепление Законом № 127-ФЗ удовлетворение требования кредитора – участника долевого строительства в третью очередь положительно для него, если он выступает в качестве залогового кредитора. В силу п. 2 ст. 12.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в строительстве многоквартирного дома и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – закон № 214-ФЗ) обеспечивается залогом возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства и уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему денежных средств.

Обеспечение залогом оплаты основного обязательства (долга) и процентов, с одной стороны, направлены на защиту прав участника долевого строительства. В тоже время, в практическом понимании вызывают сомнения реалистичность механизма залога [8].

Сегодня сложилась практика, когда залог существует, поскольку он предусматривается на законодательном уровне но, в тоже время, он не всегда имеет место, так как выделение заложенного имущества в натуре, представляет сложный процесс.

Иными словами, когда объект был возведен застройщиком, на который бы могли рассчитывать дольщики. В обратном случае, отсутствует смысл говорить о защите дольщика посредством залога, поскольку предмета залогового правоотношения в его действительном денежном выражении не существует. В данном процессе детально изучается вопрос о роли процентов, которые причитаются участнику долевого строительства в качестве санкции за неисполнение его требований [9].

На наш взгляд, на стадии конкурсного производства следует установить обязательный досудебный порядок признания сделок недействительными. Полагаем, что подобная мера способствует обязательному предоставлению со стороны лица, которое не подтвердило конкурсному кредитору соответствующую информацию об оплате.

**Конфликт интересов**

Не указан.

**Рецензия**

Все статьи проходят рецензирование в формате double-blind peer review (рецензенту неизвестны имя и должность автора, автору неизвестны имя и должность рецензента). Рецензия может быть предоставлена заинтересованным лицам по их запросу.

**Conflict of Interest**

None declared.

**Review**

All articles are reviewed in the double-blind peer review format (the reviewer does not know the name and position of the author, the author does not know the name and position of the reviewer). The review can be provided to interested persons upon request.

**Литература:**

1. Каунов А. М., Усенко А. С. *Формы специальных знаний, используемых в раскрытии и расследовании криминальных банкротств // Вестник Краснодарского университета МВД России. 2023. № 1 (59). С. 50–55.*
2. Глазов Г.С., Иванова В.А. *Влияние качества налогового контроля на обеспечение экономической безопасности России // Эпомен. 2020. № 49. С. 58-65.*
3. Илькун А. С., Масленникова Л. В. *Защита права собственности при банкротстве застройщика // Эпомен. 2021. № 51. С. 182–190.*
4. Масленникова Л. В., Сахно В. В., Мирошниченко В. А. *Право собственности на объект незавершенного строительства при банкротстве застройщика // Аграрное и земельное право. 2020. № 10 (190). С. 35–38.*
5. Алтухов А. В. *Гражданско-правовая защита прав участников долевого строительства многоквартирных домов при несостоятельности (банкротстве) застройщика : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Алтухов Алексей Владимирович. — М., 2015. – 226 с.*
6. Крушевская, М. В. *Способы обеспечения интересов кредиторов при банкротстве застройщика, осуществляющего доленое строительство : дис. ... канд.юрид.наук: 12.00.03/Крушевская Майя Викторовна. Краснодар, 2014.176 с.*
7. Usenko A.S. *Forms of special knowledge used in the disclosure and investigation of criminal bankruptcies // Epomen. Global. 2023. № 33. С. 309-317.*
8. Усенко А.С. *Ответственность поручителя в период банкротства должника // Эпомен. 2018. № 20. С. 189-197.*
9. *Определение СК по экономическим спорам ВС РФ от 05.09.2019. № 305-ЭС14-7512 (24) по делу N А40-84122/2010 // СПС «Консультант плюс».*
10. Артюнов А.Э., Масленникова Л. В. *Правовой статус финансового управляющего // Эпомен. 2021. № 53. С. 59–64.*

11. Масленникова Л.В., Широкая П.А., Облогин Д.Д. Состав и размер денежных обязательств и обязательных платежей для целей признания должника банкротом // *Право и практика*. 2022. № 2. С. 173–177.

12. Коблянский В.С., Попова Л.И. Налогово-правовые аспекты банкротства // *Право и практика*. 2018. № 4. С. 207–211.

### **References:**

1. Каупов А. М., Usenko A. S. Forms of special knowledge used in the disclosure and investigation of criminal bankruptcies // *Bulletin of the Krasnodar University of the Ministry of Internal Affairs of Russia*. 2023. No. 1 (59). Pp. 50–55.

2. Glazov G.S., Ivanova V.A. The influence of the quality of tax control on the economic security of Russia // *Epomen*. 2020. No. 49. Pp. 58–65.

3. Ilkun A. S., Maslennikova L. V. Protection of property rights in case of bankruptcy of a developer // *Epomen*. 2021. No. 51. Pp. 182–190.

4. Maslennikova L. V., Sakhno V. V., Miroshnichenko V. A. Ownership of an object of unfinished construction in case of bankruptcy of a developer // *Agrarian and land law*. 2020. No. 10 (190). Pp. 35–38.

5. Altukhov A. V. Civil protection of the rights of participants in the shared construction of apartment buildings in the event of insolvency (bankruptcy) of the developer : dis. ... cand. jurid. Sciences : 12.00.03 / Altukhov Alexey Vladimirovich. — M., 2015. — 226 p.

6. Krushevskaya, M. V. Ways to ensure the interests of creditors in the bankruptcy of a developer engaged in shared-equity construction : dis. ... cand. jurid. sciences': 12.00.03 / Krushevskaya Maya Viktorovna. — Krasnodar, 2014. — 176 p.

7. Definition of the IC on economic disputes of the Supreme Court of the RF of 05.09.2019 No 305-ES14-7512 (24). Case No A40-84122/2010 // *Consultant plus*.

8. Usenko A.S. Forms of special knowledge used in the disclosure and investigation of criminal bankruptcies // *Ecomen. Global*. 2023. No. 33. Pp. 309–317.

9. Usenko A.S. Responsibility of the guarantor during the debtor's bankruptcy // *Epomen*. 2018. No. 20. Pp. 189–197.

10. Arutyunov A.E., Maslennikova L.V. The legal status of a financial manager // *Epomen*. 2021. No. 53. Pp. 59–64.

11. Maslennikova L.V., Shirokaya P.A., Oblogin D.D. Composition and size of monetary obligations and mandatory payments for the purposes of declaring a debtor bankrupt // *Pravo i praktika*. 2022. No. 2. Pp. 173–177.

*12. Koblyansky V.S., Popova L.I. Tax and legal aspects of bankruptcy // Law and practice. 2018. No. 4. Pp. 207–211.*