

Цеов Чермен Олегович,
Магистрант 2 курса, ОФО СОГУ
Tseov Chermen Olegovich,
2nd year full-time master's student,
North Ossetian State University

**ЗАЩИТА ПРАВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ПРИ БАНКРОТСТВЕ ЗАСТРОЙЩИКА
PROTECTION OF THE RIGHTS OF PARTICIPANTS IN SHARED
CONSTRUCTION IN CASE OF BANKRUPTCY OF THE DEVELOPER**

Аннотация. Статья посвящена вопросам защиты прав участников долевого строительства при банкротстве застройщика. Рассматриваются особенности правового положения граждан, вложивших денежные средства в строительство жилья. Отдельное внимание уделяется включению требований участников строительства в реестр, передаче жилых помещений, выплате денежного возмещения и роли публично-правовой компании «Фонд развития территорий».

Abstract. The article is devoted to the protection of the rights of participants in shared construction in case of bankruptcy of the developer. The features of the legal status of citizens who have invested money in housing construction are considered. Special attention is paid to the inclusion of claims in the register, transfer of residential premises, payment of compensation and the role of the public law company “Territorial Development Fund”.

Ключевые слова: Долевое строительство, банкротство застройщика, защита прав дольщиков, реестр требований участников строительства, Фонд развития территорий, счета эскроу.

Keywords: Shared construction, developer bankruptcy, protection of shareholders' rights, register of construction participants' claims, Territorial Development Fund, escrow accounts.

Долевое строительство занимает особое место в системе жилищных отношений [1]. Для гражданина договор участия в долевом строительстве чаще всего связан не просто с вложением денег. Он связан с ожиданием получения жилья, улучшением условий жизни и длительным финансовым обязательством. Поэтому банкротство застройщика всегда воспринимается особенно остро. В такой ситуации нарушается баланс интересов между гражданами, кредиторами, банками, органами публичной власти и самим должником.

Правовое регулирование отношений в сфере долевого строительства строится прежде всего на Федеральном законе от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ. В нем закреплены требования к привлечению денежных средств граждан, порядку заключения договора участия в долевом строительстве, раскрытию информации застройщиком и обеспечению исполнения его обязательств [2]. Закон № 214-ФЗ стал важной основой для защиты дольщиков, поскольку до его принятия граждане часто заключали предварительные договоры, инвестиционные соглашения и иные конструкции, которые не давали им полноценной защиты.

При банкротстве застройщика применяются специальные положения Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». В указанном законе выделен специальный параграф, посвященный банкротству застройщиков [1]. Это важно, потому что обычные правила банкротства не учитывают специфику жилищного строительства. Для гражданина главным является не возврат денег как таковой, а получение квартиры, которая была оплачена заранее.



Участником строительства признается лицо, имеющее к застройщику требование о передаче жилого помещения, машино-места, нежилого помещения либо денежное требование [3]. Такое определение позволяет включать в защитный механизм не только тех граждан, которые заключили классический договор участия в долевом строительстве, но и некоторых иных лиц, если их отношения фактически были связаны с финансированием строительства [1].

Особенность правового положения участника долевого строительства состоит в том, что он одновременно выступает кредитором и социально уязвимой стороной [4]. Кредиторский характер его положения проявляется в наличии требования к должнику. Социальная уязвимость выражается в том, что для многих граждан квартира является единственным ожидаемым жильем. Поэтому законодатель не ограничился обычной очередностью удовлетворения требований кредиторов [6].

В юридической литературе справедливо отмечается, что банкротство застройщика нельзя рассматривать только как имущественный конфликт. Оно затрагивает жилищные права граждан и доверие к строительному рынку. По мнению В. В. Витрянского, гражданско-правовой договор должен обеспечивать устойчивость оборота и предсказуемость поведения его участников [10]. Эта мысль особенно заметна в долевом строительстве, где гражданин заранее передает деньги, но получает результат только в будущем.

Одним из главных способов защиты дольщика является включение его требования в реестр требований участников строительства. Такой реестр имеет особое значение. Он позволяет определить круг лиц, которые претендуют на получение жилых помещений или денежного возмещения. Без включения требования в реестр гражданин рискует потерять возможность участвовать в процедуре банкротства на специальных условиях [11].

Требования участников строительства могут быть разными. Одни граждане требуют передачи жилого помещения. Другие заявляют денежные требования [12]. Выбор формы защиты зависит от состояния строительства, наличия объекта, степени готовности дома, возможности завершения строительства и решений, принимаемых в деле о банкротстве. Вследствие этого процедура банкротства застройщика отличается от обычной процедуры банкротства коммерческой организации.

Важное значение имеет требование о передаче жилого помещения. Оно отражает главную цель гражданина, который вступал в отношения с застройщиком. Если дом может быть достроен, правовой механизм должен быть направлен именно на сохранение возможности получения квартиры. Такой подход соответствует смыслу законодательства о долевом строительстве и специальным положениям Закона о банкротстве [14].

Закон предусматривает возможность погашения требований участников строительства путем передачи им жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений. Это позволяет не превращать право дольщика автоматически в денежное требование. Для гражданина такая конструкция имеет принципиальное значение. Денежная компенсация не всегда позволяет приобрести аналогичное жилье, особенно если цены на рынке выросли.

Еще одним способом защиты является передача объекта незавершенного строительства жилищно-строительному кооперативу или иному специализированному субъекту. Такой механизм направлен на завершение строительства и дальнейшую передачу помещений гражданам [17]. Он сложен на практике, поскольку требует согласования финансовых, технических и организационных вопросов. Но именно этот вариант часто лучше отвечает интересам участников строительства.

Отдельное место занимает публично-правовая компания «Фонд развития территорий». Ее деятельность связана с восстановлением прав граждан - участников долевого строительства. Фонд может участвовать в финансировании завершения строительства либо принимать решение о



выплате возмещения [5]. Такое участие государства показывает, что проблема обманутых дольщиков вышла за пределы частного спора между гражданином и застройщиком.

Компенсационный механизм имеет большое значение в тех случаях, когда завершить строительство невозможно или экономически нецелесообразно. Тогда гражданин получает денежное возмещение [7]. При этом такая выплата не всегда воспринимается как полноценное восстановление нарушенного права. Причина проста: гражданин изначально рассчитывал получить квартиру, а не деньги спустя несколько лет после заключения договора.

Существенную роль в современной системе защиты играют счета эскроу. После перехода к проектному финансированию денежные средства граждан размещаются на специальных счетах и передаются застройщику только после выполнения установленных условий [2]. Это уменьшает риск прямой утраты денег. Но полностью проблема банкротства застройщиков не исчезла, поскольку на рынке сохраняются ранее начатые объекты и сложные переходные ситуации.

Счет эскроу изменил саму модель долевого строительства. Раньше гражданин фактически кредитовал застройщика напрямую. Теперь деньги дольщика находятся под контролем банка. Это повышает безопасность сделки. Однако новые правила не отменяют необходимости судебной защиты, если застройщик нарушает сроки строительства или оказывается неплатежеспособным [16].

Судебная практика исходит из того, что при банкротстве застройщика необходимо учитывать реальную цель гражданина. Верховный Суд Российской Федерации указывал, что в рамках дела о банкротстве застройщика подлежат рассмотрению требования участников строительства о передаче жилого помещения и денежные требования [7]. Эта позиция важна, поскольку она не допускает формального подхода к правам дольщиков.

На практике часто возникают споры о том, можно ли признать гражданина участником строительства. Для этого имеет значение не только название договора. Важны фактические отношения сторон, передача денежных средств и цель их внесения. Если деньги были направлены на строительство конкретного жилого объекта, гражданин должен получить специальную защиту. Иной подход позволил бы недобросовестным застройщикам обходить Закон № 214-ФЗ через смешанные или притворные договоры.

Проблемным остается вопрос сроков предъявления требований. Участник строительства должен своевременно обратиться с заявлением о включении в реестр [8]. Пропуск срока может осложнить защиту права. При этом суды должны учитывать, что гражданин не всегда обладает специальными юридическими знаниями. Поэтому формальный подход к процессуальным срокам может привести к несправедливому результату.

Значение имеет и деятельность конкурсного управляющего. Он должен выявлять имущество застройщика, анализировать документы, работать с реестром требований и принимать меры по защите конкурсной массы [12]. От качества его действий зависит, смогут ли участники строительства получить квартиры или компенсацию. Если управляющий действует пассивно, процедура банкротства затягивается, а положение граждан ухудшается.

Отдельное внимание следует уделить очередности удовлетворения требований. В банкротстве обычного должника кредиторы конкурируют между собой за имущество должника. В банкротстве застройщика законодатель выделяет участников строительства в особую группу. Это связано с тем, что их требования имеют жилищный характер. Такой подход позволяет смягчить последствия банкротства для граждан.

При этом защита дольщиков не должна полностью игнорировать права иных кредиторов. У застройщика могут быть обязательства перед подрядчиками, банками, поставщиками и работниками. Поэтому суду приходится искать баланс интересов [9]. Но приоритет жилищных прав граждан остается оправданным, поскольку именно они несут наиболее тяжелые последствия недобросовестного поведения застройщика.



Важным элементом защиты выступает государственный контроль в сфере долевого строительства. Он включает проверку проектной декларации, сведений о застройщике, финансовой устойчивости и соблюдения требований закона [2]. Такой контроль направлен на предупреждение банкротства. Но если банкротство уже наступило, значение приобретают судебные и компенсационные механизмы.

В научной литературе подчеркивается, что защита граждан в долевом строительстве должна быть комплексной. Нельзя ограничиваться только возмещением убытков после нарушения. Необходимы превентивные меры, раскрытие информации, финансовый контроль и ответственность застройщика. Такой подход позволяет снизить риск появления новых проблемных объектов.

Особенность банкротства застройщика проявляется еще и в том, что объект недвижимости может находиться в разной степени готовности. Один дом почти завершен. Другой существует только в виде котлована. В первом случае передача объекта или завершение строительства может быть реальной. Во втором случае чаще возникает вопрос о денежном возмещении. Поэтому каждое дело требует оценки фактического состояния объекта.

Серьезной проблемой является длительность процедур. Для гражданина несколько лет ожидания означают не только имущественные потери. Это расходы на аренду жилья, невозможность планировать семейную жизнь, ухудшение финансового положения [2]. Поэтому эффективность защиты должна оцениваться не только по формальному наличию правового механизма, но и по скорости его применения.

Законодательство о банкротстве застройщиков постепенно развивалось под влиянием массовых нарушений прав дольщиков. Появление специальных правил было вынужденной реакцией на практику, когда граждане годами не могли получить квартиры [5]. В итоге правовая система стала учитывать особый характер требований участников строительства.

Защита прав участников долевого строительства при банкротстве застройщика включает несколько взаимосвязанных направлений. Первое направление связано с признанием гражданина участником строительства. Второе – с включением его требования в специальный реестр. Третье – с выбором способа удовлетворения требования. Четвертое – с участием Фонда развития территорий и применением компенсационных механизмов.

Наиболее предпочтительным способом защиты остается получение жилого помещения. Именно такой результат соответствует цели договора участия в долевом строительстве. Денежное возмещение должно рассматриваться как вынужденная мера, когда достроить объект невозможно. Такой подход позволяет сохранить социальную направленность законодательства.

В итоге банкротство застройщика представляет собой сложную правовую процедуру, в которой соединяются нормы гражданского, жилищного, банкротного и публичного права. Участник долевого строительства нуждается в особой защите, поскольку его интерес связан с получением жилья [3]. Современное законодательство создало несколько механизмов такой защиты: специальный реестр, передачу жилых помещений, завершение строительства, выплату возмещения и участие Фонда развития территорий. Однако эффективность этих механизмов зависит от практического применения закона, активности конкурсного управляющего, позиции суда и реальной возможности завершить строительство.

Список литературы:

1. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
2. 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».
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30.11.1994 № 51-ФЗ.



4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ.
5. Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании “Фонд развития территорий”».
6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
7. Обзор практики разрешения судами споров, связанных с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации.
8. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».
9. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве».
10. Витрянский В. В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. М.: Статут, 2016.
11. Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Общие положения. М.: Статут, 2003.
12. Белых В. С. Правовое регулирование предпринимательской деятельности в России. М.: Проспект, 2021.
13. Егоров А. В. Банкротство застройщиков: проблемы теории и практики // Вестник гражданского права. 2020. № 4.
14. Карелина С. А. Правовое регулирование несостоятельности (банкротства). М.: Юрайт, 2022.
15. Свириденко О. М. Банкротство юридических лиц: вопросы теории и судебной практики. М.: Статут, 2021.
16. Телюкина М. В. Основы конкурсного права. М.: Волтерс Клувер, 2019.
17. Шершеневич Г. Ф. Курс торгового права. М.: Статут, 2003.

